

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Misitano Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 374/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

riunita con l'Esecuzione Immobiliare 1244/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## INCARICO

---

All'udienza del 08/10/2019, il sottoscritto Arch. Misitano Roberta, con studio in Via Riccardo Zandonai, 95 - 00135 - Roma (RM), email r.misitano@ufficiodiarchitettura.it, PEC r.misitano@pec.archrm.it, Tel. 06 329 03 77, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 3, piano S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 5, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 6, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 7, piano S1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 8, piano S1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 9, piano S1
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 10, piano S1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 11, piano S1
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 14, piano S1
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 16, piano S1
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 19, piano S1
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 20, piano S1
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 22, piano S2
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 24, piano S2
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 26, piano S2
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 27, piano S2
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 28, piano S2
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 29, piano S2
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 30, piano S2
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 31, piano S2
- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 32, piano S2
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 34, piano S2



- **Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 70, piano S3
- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 71, piano S3
- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 72, piano S3
- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 73, piano S3
- **Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 74, piano S3
- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 75, piano S3
- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 76, piano S3
- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 77, piano S3
- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 78, piano S3

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 3, piano S1

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 3 e individuato in loco con il n. 3, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/03/2021.

Custode delle chiavi: Dott. Antonio Miani (custode della Procedura)

Il bene è stato aperto forzosamente dal fabbro, convocato dal custode della Procedura e presente sul posto il giorno del sopralluogo.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

Il box in oggetto, distinto con il n.3, confina con il box n.2, con il box n.4 , con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,90 mq	17,70 mq	1,00	17,70 mq	2,45 m	S1
Sotto rampa	12,45 mq	13,80 mq	0,20	2,76 mq	1,10 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,46 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 10/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE). Si fa notare che nella visura catastale è stato considerato come valore della superficie catastale e della consistenza rispettivamente quelli dell'area netta e lorda dell'intero box, ma dal sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che una parte del posto auto pari a mq 13,80 e separata da una tramezzatura con apertura priva di infisso è posta sotto la rampa di accesso ai box e presenta un'altezza media di circa 1,10 ml, utilizzabile, quindi, solo come spazio di deposito ma non adatto al ricovero di un'automobile. Pertanto, ai fini della stima, tale superficie è stata ridotta con un coefficiente pari a 0,20.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 28 mq Rendita € 234,26 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 28 mq Superficie catastale Totale 31 mq Rendita € 234,26 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449,00 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	3	4	C6	7	28 mq	31 mq	234,26 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 10/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto. Si fa notare che nella visura catastale è stato considerato come valore della superficie catastale e della consistenza rispettivamente quelli dell'area netta e lorda dell'intero box, ma dal sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che una parte del posto auto pari a mq 13,80 e separata da una tramezzatura con apertura priva di infisso è posta sotto la rampa di accesso ai box e presenta un'altezza media di circa 1,10 ml, utilizzabile quindi solo come spazio di deposito ma non adatto al ricovero di un'automobile.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta

Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale



corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". Il box è provvisto di una serranda manuale in alluminio. L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. All'interno del box è presente una zona ribassata che si trova sotto la rampa di accesso. Tale zona è accessibile attraverso un'apertura (senza infisso) nel tramezzo che separa la parte carrabile del box (h = 2,45 ml) e la zona sotto rampa (h = 1,10 ml).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il giorno del sopralluogo sono state rivenute all'interno del box una bicicletta in cattivo stato di manutenzione e alcune scatole di cartone vuote.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di	26/03/2004	935	

		Roma			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* , località \*\*\*\*\*

; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 22/02/2017  
Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Tivoli  
Data: 04/10/2016  
N° repertorio: 2679  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad

uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/08/2019

Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione



di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allegano alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022 e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 113,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 226,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 642,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 25,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 2**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 5, piano S1

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 5 e individuato in loco con il n. 5, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola



lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.5, confina con il box n.6, con la scala condominiale e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,50 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,45 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 29/07/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 1 5, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 23 mq Rendita € 192,43 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 1 5, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 23 mq Superficie catastale Totale: 25 mq Rendita € 192,43 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	850 852	1 5	4	C6	7	23 mq	25 mq	192,43 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 29/07/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti mobili e suppellettili di vario genere e natura.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;

- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 corrispondente a questo bene in esame.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box e' provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 29/07/2020, l'immobile risulta occupato senza titolo dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è nelle disponibilità del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte

nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*\*\*\*

; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 22/02/2017  
Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Tivoli  
Data: 04/10/2016  
N° repertorio: 2679  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020



Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua

proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (corrispondente a questo bene in esame)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019  
Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/08/2019  
Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 114,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 228,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 646,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 25,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 6, piano S1

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 6 e individuato in loco con il n. 6, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.6, confina con il box n.5, con i box n. 7 e n. 10, con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,45 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 2 4, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24 mq Rendita € 200,80 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 2 6, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24 mq Superficie catastale Totale: 25 mq Rendita € 200,80 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	2 6	4	C6	7	24 mq	25 mq	200,8 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla



manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti mobili e suppellettili di vario genere e natura.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda manuale scorrevole in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta occupato senza titolo dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35. Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha riconsegnato le chiavi al custode della Procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.lla 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per se e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*\*\*\*

, a ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Capitale: € 1.800.000,00

Rogante: Notaio Lepri Gianfranco

Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 22/02/2017

Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 39.000,00

Rogante: Tribunale Civile di Tivoli

Data: 04/10/2016

N° repertorio: 2679

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 29/12/2020

Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/08/2019

Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione

Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 112,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 224,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 636,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 25,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 7, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 7 e individuato in loco con il n. 7. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.7, confina con il box n.8, con i box n. 10 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,45 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 29/07/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 3 7, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 mq Rendita € 117,13 Piano S1



Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 3 7, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 117,13 Piano S1
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	3 7	4	C6	8	12 mq	13 mq	117,13 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 29/07/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a

parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 29/07/2020, all'interno sono presenti due vecchi divani che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che occupa il bene senza titolo, si dichiara disposto a portar via.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati. Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;

- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 29/07/2020, l'immobile risulta occupato senza titolo dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che permette l'accesso al bene e dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Durante il successivo sopralluogo del 9 marzo u.s., il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, disposto a pagare l'indennità di occupazione stimata dal sottoscritto Esperto e richiesta dal custode della Procedura, ha preso in consegna le chiavi del box.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	02/05/2013	43112	32459		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficiale dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficiale dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato

quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*\*\*

; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/04/2018  
Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00



## Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento

lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX

Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 100,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 288,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 11,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 8, piano S1

#### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 8 e individuato in loco con il n. 8. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.8, confina con il box n.9, con il box n. 7 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S1

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>14,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>14,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 29/07/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 4 8, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 mq Rendita € 126,89 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 4 8, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 14 mq Rendita € 126,89 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	4 8	4	C6	8	13 mq	14 mq	126,89 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 29/07/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.



Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. L'immobile risulta vuoto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda scorrevole in



alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 29/07/2020, l'immobile risulta occupato senza titolo dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che permette l'accesso al bene.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario

perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*

, ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano

terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/04/2018  
Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.
- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425

(millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di

Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 54,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 108,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolte per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 311,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto



consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 9, piano S1

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 9 e individuato in loco con il n. 9, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

Il box in oggetto, distinto con il n.9, confina con il box n.8, con il box n. 10 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,45 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 29/07/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 5 9, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Rendita € 133,87 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 5 9, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale Totale: 17 mq Rendita € 133,87 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	5 9	4	C6	7	16 mq	17 mq	133,87 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 29/07/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere

alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti mobili e suppellettili di vario genere e natura.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;

- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 29/07/2020, l'immobile risulta occupato senza titolo dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che permette l'accesso al bene.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>26/01/2006</b> al <b>08/02/2006</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/02/2006</b> al <b>05/06/2006</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>05/06/2006</b> al <b>23/01/2008</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>23/01/2008</b> al <b>14/09/2010</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-



206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*, \*\*\*\*\*, località \*

, a, ; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 12/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008

Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859

Importo: € 2.700.000,00

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

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

Capitale: € 1.800.000,00

Rogante: Notaio Lepri Gianfranco

Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 26/04/2018

Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204

Importo: € 45.000,00

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

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

Capitale: € 31.163,05

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 24/08/2017

N° repertorio: 19897

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 29/12/2020

Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con

valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 380,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 15,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 10, piano S1

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 10 e individuato in loco con il n. 10. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

Il box in oggetto, distinto con il n.10, confina con il box n.9, con il box n. 11 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,45 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850, Sub. 6, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24 mq Rendita € 200,80 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850, Sub. 6, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24 mq Superficie catastale Totale: 25 mq Rendita € 200,80 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013



repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	850	6	4	C6	7	24 mq	25 mq	200,8 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta



Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta

annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. In tale sede, il box risultava aperto e vuoto all'interno.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\* località \*\*

; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 22/02/2017  
Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Tivoli  
Data: 04/10/2016  
N° repertorio: 2679  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad

uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/08/2019

Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338



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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società

costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 99,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 198,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 562,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 22,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 8**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 11, piano S1

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 11 e individuato in loco con il n. 11 concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio

oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.11, confina con il box n.10, con il box n. 6 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,45 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 29/07/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello

stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850, Sub. 7, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24 mq Rendita € 200,80 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850, Sub. 7, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 200,80 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850	7	4	C6	7	24 mq	25 mq	200,8 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 29/07/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti mobili e suppellettili di vario genere e natura.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 29/07/2020, l'immobile risulta occupato senza titolo dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che permette l'accesso al bene.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*

; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 22/02/2017  
Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Tivoli  
Data: 04/10/2016

N° repertorio: 2679

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/08/2019

Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo

n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 99,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 198,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolte per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 562,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutivo è dovuto un importo totale pari a euro 22,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 14, piano S1

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 14 e individuato in loco con il n. 14. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/03/2021.

Custode delle chiavi: Dott. Antonio Miani (custode della Procedura)

Il bene è stato aperto forzosamente dal fabbro, convocato dal custode della Procedura e presente sul posto il giorno del sopralluogo.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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



## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.14, confina con il box n.13, con il box n. 15 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,45 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 10/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 8 12, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Rendita € 133,87 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 8 12, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale Totale: 17 mq Rendita € 133,87 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	8 12	4	C6	7	16 mq	17 mq	133,87 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 10/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2^ n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere

alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'esterno del box durante il sopralluogo avvenuto in data 10/03/2021 è stata riscontrata la presenza di acqua percolante sul pilastro e proveniente dal solaio superiore.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in

cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;

- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra\*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. All'esterno del box lungo il pilastro adiacente alla serranda di accesso al bene è presente acqua percolante dal solaio superiore ed evidenti tracce di umidità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In data 10/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. In tale sede, è stato eseguito l'accesso forzoso del bene trovandolo vuoto all'interno.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			

26/01/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per se e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/04/2018  
Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno

Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 380,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 15,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 16, piano S1

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 16 e individuato in loco con il n. 16, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale, posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.16, confina con il box n.15, con i box n. 17 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,70 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 10, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 146,42 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 10, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale Totale: 15 mq Rendita € 146,42 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850	10	4	C6	8	15 mq	15 mq	146,42 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate



entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda manuale scorrevole in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta occupato senza titolo dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che consente l'accesso al bene. Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* detiene le chiavi del box, poiché disposto a pagare l'indennità di occupazione stimata dal sottoscritto Esperto e richiesta dal custode della Procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.lla 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per se e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*, località \*\*\*\*\*

; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Capitale: € 1.800.000,00

Rogante: Notaio Lepri Gianfranco

Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 26/04/2018

Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204

Importo: € 45.000,00

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

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

Capitale: € 31.163,05

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 24/08/2017

N° repertorio: 19897

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 29/12/2020

Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 62,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 124,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 357,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 14,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 11

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 19, piano S1

---

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 19 e individuato in loco con il n. 19. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/03/2021.

Custode delle chiavi: signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Durante il sopralluogo del 10 marzo u.s., il bene è stato aperto dall'amministratore condominiale signor\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha avuto le chiavi dall'attuale detentore del box, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

---

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.19, confina con il box n.18, con il box n. 20 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	4,10 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 10/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE). L'unica difformità riscontrata riguarda l'altezza media che è stata rilevata ed è risultata essere pari a ml 4,10 circa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 13, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 mq Rendita € 126,89 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 13, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 15 mq

		Rendita € 126,89 Piano S1
--	--	------------------------------

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850	13	4	C6	8	13 mq	15 mq	126,89 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 10/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto. L'unica difformità riscontrata riguarda l'altezza media che è stata rilevata ed è risultata essere pari a ml 4,10 circa.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della

loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo

(...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;

- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il solaio di copertura del box corrisponde al solaio della rampa di accesso ai box e risulta quindi inclinato con un'altezza media pari a 4,10 ml. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Durante il sopralluogo del 10 marzo u.s., il bene è stato aperto dall'amministratore condominiale signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha avuto le chiavi dall'attuale detentore del box, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. All'interno vi sono stati trovati alcuni mobili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.lla 262; la suddetta p.lla 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.lla 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per se e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località

\*\*\*\* a \*\*\*\*\*,; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della  
presente nota;  
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub.  
502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla  
208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1  
aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è  
identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano  
terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl.  
223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla  
850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene  
n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/04/2018  
Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la ##\*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 01/03/2019  
Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 54,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 108,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 311,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 12**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 20, piano S1

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto , distinto catastalmente con il n. 20 e individuato in loco con il n. 20. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico

ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/03/2021.

Custode delle chiavi: signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Durante il sopralluogo del 10 marzo u.s., il bene è stato aperto dall'amministratore condominiale signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha avuto le chiavi dall'attuale detentore del box, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.20, confina con il box n.19, con il box n. 21 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,40 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	4,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 10/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE). L'unica difformità riscontrata riguarda l'altezza media che è stata rilevata ed è risultata essere pari a ml 4,35 circa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850, Sub. 14, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850, Sub. 14, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale: 14 mq Rendita € 136,65 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850	14	4	C6	8	14 mq	14 mq	136,65 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 10/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani,

del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2^ n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il solaio di copertura del box corrisponde al solaio della rampa di accesso ai box e risulta quindi inclinato con un'altezza media paria a 4,35 ml. Il box è provvisto di una serranda scorrevole in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Durante il sopralluogo del 10 marzo u.s., il bene è stato aperto dall'amministratore condominiale signor\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha avuto le chiavi dall'attuale detentore del box, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. All'interno vi sono stati trovati alcuni mobili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;
- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;
- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del

Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\* località \*\*\*

, a; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/04/2018



Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.
- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a

giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste

due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 58,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 116,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolte per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 334,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi agli anni 2018 e 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 55,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 13

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 22, piano S2

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 22 e individuato in loco con il n. 22, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso

### 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 superficiaria 1/1)  
nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.22, confina con il box n.23, con rampa carrabile comune e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 16, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 mq Rendita € 167,33 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 11/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 16, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 mq Superficie catastale Totale: 22 mq Rendita € 167,33 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	223	852	16	4	C6	7	20 mq	22 mq	167,33 €	S2	
--	-----	-----	----	---	----	---	-------	-------	----------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2^ n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:



- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari,



con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda manuale scorrevole in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al suo interno sono presenti due finestre con persiane in ferro fisse, su due lati del locale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risultava libero. Successivamente, durante il sopralluogo del 09/03/2021 il box è stato aperto forzatamente dal fabbro, poichè le chiavi in possesso del custode della Procedure non consentivano più l'accesso al bene.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Tribunale Civile di Roma	26/03/2004			935	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	30/04/2004			43893	28548
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al	**** Omissis ****			<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	

08/02/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;
- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di

tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;
- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*, \*\*\*\*\* ; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile
  - Isritto a Roma il 28/01/2008
  - Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859
  - Importo: € 2.700.000,00
  - A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - Capitale: € 1.800.000,00
  - Rogante: Notaio Lepri Gianfranco

Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/39, 852/40.

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 26/04/2018

Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204

Importo: € 45.000,00

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

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

Capitale: € 31.163,05

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 24/08/2017

N° repertorio: 19897

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 29/12/2020

Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079;

posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 88,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 176,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 491,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 20,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 14

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 24, piano S2

---

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 24 e individuato in loco con il n. 24, Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/03/2021.

Custode delle chiavi: Dott. Antonio Miani (custode della Procedura)

Il bene è stato aperto forzosamente dal fabbro, convocato dal custode della Procedura e presente sul posto il giorno del sopralluogo.

---

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.24, confina con il box n.23, con il box n. 25 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 18, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 142,23 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 18, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale Totale: 18 mq Rendita € 142,23 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	852	18	4	C6	7	17 mq	18 mq	142,23 €	S2		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente

obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Durante il sopralluogo avvenuto in data 09/03/2021 è stata riscontrata la presenza di tracce di umidità sul pavimento in battuto di cemento del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta

annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio non basculante. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al suo interno, su un lato del locale, è presente una finestra con persiana in ferro fissa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. In tale sede, è stato eseguito l'accesso forzoso del bene trovandolo vuoto all'interno.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	13/06/2006	76758	44322		

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* , località \*\*\* a; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/04/2018  
Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno

Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non

sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 64,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 128,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 359,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 14,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 15**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 26, piano S2

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 26 e individuato in loco con il n. 26, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il

quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.26, confina con il box n.25, con lo spazio di manovra comune su due lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 29/07/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 20, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 mq Rendita € 184,07 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 11/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 20, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 mq Superficie catastale Totale: 23 mq Rendita € 184,07 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	852	20	4	C6	7	22 mq	23 mq	184,07 €	S2		

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 29/07/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.



## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 29/07/2020, all'interno dell'immobile sono presenti mobili e suppellettili di vario genere e natura

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;

- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al suo interno, su un lato del locale, è presente una finestra con persiana in ferro fissa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 29/07/2020, l'immobile risulta occupato senza titolo dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che permette l'accesso al bene. Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attualmente detiene le chiavi del box, poiché disposto a pagare l'indennità di occupazione stimata dal sottoscritto Esperto e richiesta dal Custode della Procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*\*

, a ; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/04/2018  
Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.
- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.
- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**  
Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il

titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 83,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 165,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 462,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 18,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## **LOTTO 16**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 27, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 27 e individuato in loco con il n. 27, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/03/2021.

Custode delle chiavi: Dott. Antonio Miani (custode della Procedura)

Il bene è stato aperto forzosamente dal fabbro, convocato dal custode e presente il giorno del sopralluogo.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.27, confina con rampa carrabile comune, con lo spazio di manovra comune su due lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	36,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 21, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 36 mq Rendita € 258,44 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 21, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 36 mq Superficie catastale Totale: 39 mq Rendita € 258,44 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	223	852	21	4	C6	6	36 mq	39 mq	258,44 €	S2	
--	-----	-----	----	---	----	---	-------	-------	----------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto, ad esclusione di piccole imprecisioni nel riportare l'esatto posizionamento dei pilastri nella planimetria catastale.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2^ n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei

contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto, ad eccezione di alcune perdite di acqua sul pilastro e sul soffitto rilevate in sede di sopralluogo avvenuto in data 09/03/2021. Inoltre all'interno sono presenti oggetti di vario genere e natura e affetti personali.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica basculante in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". E' presente una finestra per l'areazione del box con serranda fissa in alluminio. L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. E' presente una servitù antincendio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'interno sono presenti oggetti di vario genere e natura e affetti personali.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Tribunale Civile di Roma	26/03/2004			935	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	30/04/2004			43893	28548
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/09/2010</b> al <b>18/04/2013</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/04/2013</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.lla 50 sub. 85;
- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;
- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da R\*\*\*\*, località \*  
, a ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
 Iscritto a Roma il 28/01/2008  
 Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
 Importo: € 2.700.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.800.000,00

Rogante: Notaio Lepri Gianfranco

Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/04/2018  
Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.
- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006,

repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 147,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 293,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 809,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 33,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 17

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 28, piano S2

---

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 28 e individuato in loco con il n. 28, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

Il box in oggetto, distinto con il n.28, confina con il box n.29, con il box n. 36 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,50 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 22, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 146,42 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 22, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale Totale: 15 mq Rendita € 146,42 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	852	22	4	C6	8	15 mq	15 mq	146,42 €	S2		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente

obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2^ n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria

che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda manuale scorrevole in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta occupato dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza titolo e al suo interno si trovano oggetti e suppellettili di vario genere e natura. Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* detiene attualmente le chiavi del box, poiché disposto a pagare l'indennità di occupazione stimata dal sottoscritto Esperto e richiesta dal Custode della Procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			

26/01/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per se e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\* località \* , a ; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/04/2018  
Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno

Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non

sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 113,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 225,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 349,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 14,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 18**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 29, piano S2

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 29 e individuato in loco con il n. 29. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di

connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.29, confina con il box n.28, con il box n. 30 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale: 15 mq Rendita € 136,65 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	23	4	C6	8	14 mq	15 mq	136,65 €	S2	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è buono.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda manuale scorrevole in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risultava occupato dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza titolo. Successivamente l'occupante consegnava le chiavi al custode della Procedura, che ne è attualmente in possesso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati

alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/04/2018  
Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul

giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".



L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 103,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 291,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 19**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 30, piano S2

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 30 e individuato in loco con il n. 30. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani

entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso al box è stato possibile poiché il giorno del sopralluogo, avvenuto il 9 marzo u.s., era presente sul posto il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentante dell'Associazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che detiene il bene senza titolo.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.30, confina con il box n. 29, con il box n. 31 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,50 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>15,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 24, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 146,42 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 24, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale Totale: 15 mq Rendita € 146,42 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	24	4	C6	8	15 mq	15 mq	146,42 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è buono. All'interno sono presenti oggetti e abbigliamento sportivo.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda manuale in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il giorno del sopralluogo sono state rivenute all'interno del box oggetti e abbigliamento sportivo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	16/09/2010	112600	66471		



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/04/2013</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*, località \*  
, ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
 Iscritto a Roma il 28/01/2008  
 Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
 Importo: € 2.700.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.800.000,00  
 Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
 Data: 23/01/2008  
 N° repertorio: 81359  
 N° raccolta: 18069  
 Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Roma il 26/04/2018  
 Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
 Importo: € 45.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno

cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per

cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 55,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 110,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolte per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 312,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 13,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 20

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 31, piano S2

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 31 e individuato in loco con il n. 31. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso al box è stato possibile poiché il giorno del sopralluogo, avvenuto il 9 marzo u.s., era presente sul posto il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentante dell'Associazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che detiene il bene senza titolo.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.31, confina con il box n. 30, con il box n. 32 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 16 25, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 16 25, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:15 mq Rendita € 136,65 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	16 25	4	C6	8	14 mq	15 mq	136,65 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere

alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è buono. All'interno sono presenti oggetti e abbigliamento sportivo.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;

- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il giorno del sopralluogo sono state rivenute all'interno del box oggetti e abbigliamento sportivo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
<b>Registrazione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>26/01/2006</b> al <b>08/02/2006</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/02/2006</b> al <b>05/06/2006</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>05/06/2006</b> al <b>23/01/2008</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>23/01/2008</b> al <b>14/09/2010</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma

è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.lla 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*, località \*

, ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859

Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/04/2018  
Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.
- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712



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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134

co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 103,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 291,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 21

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 32, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 32 e individuato in loco con il n. 32. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso al box è stato possibile poiché il giorno del sopralluogo, avvenuto il 9 marzo u.s., era presente sul posto il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentante dell'Associazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che detiene il bene senza titolo.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.32, confina con il box n. 31, con il box n. 33 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,50 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 17 26, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 146,42 Piano S2

Dal 09/11/2015 al 11/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 17 26, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale Totale:15 mq Rendita € 146,42 Piano S2
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	17 26	4	C6	8	15 mq	15 mq	146,42 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a

destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è buono. All'interno sono presenti oggetti e abbigliamento sportivo.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo

(...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;

- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il giorno del sopralluogo sono state rivenute all'interno del box oggetti e abbigliamento sportivo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*\*\*\*

; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/04/2018  
Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società

costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 55,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 110,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 312,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 13,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 22**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 34, piano S2

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 34 e individuato in loco con il n. 34. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è



rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.34, confina con il box n. 33, con il box n. 35 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 19 28, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 11/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 19 28, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:15 mq Rendita € 136,65 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	19 28	4	C6	8	14 mq	15 mq	136,65 €	S2	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti oggetti e mobili di vario genere e natura.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica basculante in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'accesso al box è stato possibile poiché il giorno del sopralluogo, avvenuto il 9 marzo u.s., era presente sul posto l'amministratore del Condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in possesso delle chiavi a lui pervenute dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che detiene il bene senza titolo. Attualmente la signora detiene le chiavi del box, poiché disposta a pagare l'indennità di occupazione stimata dal sottoscritto Esperto e richiesta dal Custode della Procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	02/03/2006	23564	13578		

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	02/05/2013	43112	32459
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficiale dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficiale dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte



nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\* località \*

; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/04/2018  
Reg. gen. 47049 - Reg. part. 8204  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.163,05  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/08/2017  
N° repertorio: 19897
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228

Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo

appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo

quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 103,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 291,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 23**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 35, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 35 e individuato in loco con il n. 35. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/03/2021.

Custode delle chiavi: Dott. Antonio Miani (custode della Procedura)

Il bene è stato forzosamente aperto dal fabbro, convocato dal custode e presente il giorno del sopralluogo.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.35, confina con il box n. 34, con il box n. 41 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	31,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>32,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 20 29, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 31 mq Rendita € 222,54 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 11/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 20 29, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 31 mq Superficie catastale Totale:32 mq Rendita € 222,54 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	223	850 852	20 29	4	C6	6	31 mq	32 mq	222,54 €	S2	
--	-----	------------	----------	---	----	---	-------	-------	----------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto. Si segnala che la serranda di accesso al box occupa l'intera lunghezza di questo contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2^ n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie



deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è buono.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;
- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;
- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*\*  
ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 22/02/2017

Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 39.000,00

Rogante: Tribunale Civile di Tivoli

Data: 04/10/2016

N° repertorio: 2679

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 29/12/2020

Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma

identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/08/2019

Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134



co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 114,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 227,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 630,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 25,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 24

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 36, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 36 e individuato in loco con il n. 36, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.36, confina con il box n.28, con il box n. 39 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,60 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 21 30, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S2

Dal 09/11/2015 al 11/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 21 30, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:14 mq Rendita € 136,65 Piano S2
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	21 30	4	C6	8	14 mq	14 mq	136,65 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a

destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo

(...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;

- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda manuale scorrevole in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale

di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011

Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società

costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 58,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 116,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 330,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 13,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 25**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 37, piano S2

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 37 e individuato in loco con il n. 38. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è

rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.37, confina con il box n. 38, con il box n. 46 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 23 32, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 146,42 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 11/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 23 32, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale Totale:16 mq Rendita € 146,42 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	23 32	4	C6	6	15 mq	16 mq	146,42 €	S2	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala inoltre che il box è indicato sulla planimetria e sulla visura catastale con il n. 37, mentre dal sopralluogo il sottoscritto Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 38.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è ottimo.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica basculante in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'accesso al box è stato possibile poiché il giorno del sopralluogo, avvenuto il 9 marzo u.s., era presente sul posto il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che detiene il bene senza titolo. Attualmente il signor ##\*\*\*\*# è in possesso delle chiavi del box, poiché disposto a pagare l'indennità di occupazione stimata dal sottoscritto Esperto e richiesta dal Custode della Procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F.\*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**



- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX

Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 55,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 110,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 312,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 13,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 26**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 39, piano S2

#### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 39 e individuato in loco con il n. 40. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile

delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/03/2021.

Custode delle chiavi: Dottor Antonio Miani (custode della Procedura)

Il bene è stato aperto forzosamente dal fabbro convocato dal custode e presente il giorno del sopralluogo.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.39, confina con il box n. 38, con il box n. 40 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>16,00 mq</b>	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 25, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 146,42 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 11/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 25, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale Totale:16 mq Rendita € 146,42 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850	25	4	C6	8	15 mq	16 mq	146,42 €	S2	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani,

del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala inoltre che il box è indicato sulla planimetria e sulla visura catastale con il n. 39, mentre dal sopralluogo avvenuto in data 09/03/2021 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 40.

Si segnala inoltre che il box è indicato sulla planimetria e sulla visura catastale con il n. 40, mentre dal sopralluogo il sottoscritto Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 41.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio



provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra\*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello



automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica basculante in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl. 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl. 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario

perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficiale dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficiale dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \* \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile

Iscritto a Roma il 28/01/2008

Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859

Importo: € 2.700.000,00

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

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

Capitale: € 1.800.000,00

Rogante: Notaio Lepri Gianfranco

Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl.

223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla

presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### ***VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI***

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 55,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 110,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 768,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 13,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## **LOTTO 27**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 40, piano S2



## DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 40 e individuato in loco con il n.41. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/03/2021.

Custode delle chiavi: Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il box è occupato senza titolo dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ne detiene le chiavi poiché disposto a pagare l'indennità di occupazione, stimata dal sottoscritto Esperto e richiesta dal custode della Procedura.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.40, confina con il box n. 39, con il box n. 34 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	35,60 mq	37,30 mq	1,00	37,30 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>37,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>37,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la difformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE). In particolare, il muro perimetrale a confine dello spazio di manovra comune dove ha sede la porta d'ingresso al box risulta arretrato rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. La superficie lorda del box, pertanto, risulta inferiore a quella riportata nella planimetria catastale e nella relativa visura (mq.40,00) ed ammonta di fatto a mq. 37.30.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 26, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 38 mq Rendita € 272,79 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 26, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 38 mq Superficie catastale Totale:40 mq Rendita € 272,79 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	223	850	26	4	C6	6	38 mq	40 mq	272,79 €	S2	
--	-----	-----	----	---	----	---	-------	-------	----------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata la difformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la difformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE). In particolare, il muro perimetrale a confine dello spazio di manovra comune dove ha sede la porta d'ingresso al box risulta arretrato rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. La superficie lorda del box, pertanto, risulta inferiore a quella riportata nella planimetria catastale e nella relativa visura (mq.40,00) ed ammonta di fatto a mq. 37.30. Si segnala inoltre che il box è indicato sulla planimetria e sulla visura catastale con il n. 40, mentre dal sopralluogo il sottoscritto Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 41.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere

alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti oggetti e mobili di vario genere e natura.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;

- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica basculante in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il box è occupato senza titolo dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ne detiene le chiavi poiché disposto a pagare l'indennità di occupazione, stimata dal sottoscritto Esperto e richiesta dal custode della Procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>26/01/2006</b> al <b>08/02/2006</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/02/2006</b> al <b>05/06/2006</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>05/06/2006</b> al <b>23/01/2008</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>23/01/2008</b> al <b>14/09/2010</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-



206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008

Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859

Importo: € 2.700.000,00

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

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

Capitale: € 1.800.000,00

Rogante: Notaio Lepri Gianfranco

Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 22/02/2017

Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 39.000,00

Rogante: Tribunale Civile di Tivoli

Data: 04/10/2016

N° repertorio: 2679

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 29/12/2020

Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019  
Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/08/2019  
Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con

deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 139,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 278,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 491,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 31,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 28

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 42, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 42 e individuato in loco con il n.42. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/03/2021.

Custode delle chiavi: Dottor Antonio Miani (custode della Procedura)

Il bene è stato aperto forzosamente dal fabbro, convocato dal custode della Procedura e presente sul posto il giorno del sopralluogo.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.42, confina con il box n. 43, con il muro perimetrale del fabbricato entroterra e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,45 m	S2
<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>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 33, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Rendita € 150,60 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 33, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Superficie catastale Totale:19 mq Rendita € 150,60 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	852	33	4	C6	7	18 mq	19 mq	150,6 €	S2		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI



Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Sono presenti tracce di umidità sulla parete di fondo del box.

## PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica basculante in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			

23/01/2008		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010,

repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*, \*\*\*\*\* località \*\*\*\*, a ; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;  
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad

uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011

Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente



alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione

della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 88,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 176,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 503,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 20,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 29**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 43, piano S2

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 43 e individuato in loco con il n. 43, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio

si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.43, confina con il box n. 42, con box n. 44 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 34, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Rendita € 158,97 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 34, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Superficie catastale Totale:20 mq Rendita € 158,97 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	34	4	C6	7	19 mq	20 mq	158,97 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti oggetti e mobili di vario genere e natura.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra\*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda manuale scorrevole in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'accesso al bene è stato possibile poiché il giorno del sopralluogo, avvenuto il data 9 marzo u.s., era presente sul posto il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che lo occupa senza titolo e attualmente ne detiene le chiavi, poiché disposto a pagare l'indennità di occupazione stimata dal sottoscritto Esperto e richiesta dal Custode della Procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	16/09/2010	112600	66471		

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/04/2013</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*località \*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della

concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi

volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 75,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 150,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 564,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 17,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 30**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 44, piano S2

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 44 e individuato in loco con il n. 44, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene posto al secondo piano

seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.44, confina con il box n. 43, con box n. 45 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,60 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>14,00 mq</b>	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 35, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 35, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:14 mq Rendita € 136,65 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	35	4	C6	8	14 mq	14 mq	136,65 €	S2	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 29/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di

ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti oggetti e mobilio di vario genere e natura.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le

travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'accesso al bene è stato possibile poiché il giorno del sopralluogo, avvenuto il data 9 marzo u.s., era presente sul posto il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che lo occupa senza titolo e attualmente ne detiene le chiavi, poiché disposto a pagare l'indennità di occupazione stimata dal sottoscritto Esperto e richiesta dal Custode della Procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl. 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl. 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario

perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile

Iscritto a Roma il 28/01/2008

Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859

Importo: € 2.700.000,00

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

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

Capitale: € 1.800.000,00

Rogante: Notaio Lepri Gianfranco

Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl.



223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla

presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 81,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 162,0

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 375,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutivo è dovuto un importo totale pari a euro 18,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## **LOTTO 31**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 46, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 46 e individuato in loco con il n. 37. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/03/2021.

Custode delle chiavi: Dottor Antonio Miani (custode della Procedura)

Il bene è stato aperto forzosamente dal fabbro convocato dal custode e presente sul posto il giorno del sopralluogo.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.46, confina con il box n. 36, con il box n. 38 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 09/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 22 31, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 22 31, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:15 mq Rendita € 136,65 Piano S2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	223	850 852	22 31	4	C6	8	14 mq	15 mq	136,65 €	S2	
--	-----	------------	----------	---	----	---	-------	-------	----------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 09/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 46, ma durante il sopralluogo l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 37.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di



Amministrazione. Ciascun consorzio ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica basculante in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;
- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*\*\*\*; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
 Iscritto a Roma il 29/12/2020  
 Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
 Importo: € 60.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011

Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 103,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 312,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.



## LOTTO 32

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 48, piano S3

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 48 e individuato in loco con il n. 47. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/03/2021.

Custode delle chiavi: Dottor Antonio Miani (custode della Procedura)

Il bene è stato aperto forzosamente dal fabbro convocato dal custode e presente sul posto il giorno del sopralluogo.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.48, confina con il box n. 49, con la rampa carrabile e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	37,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 10/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 37, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 37 mq Rendita € 265,61 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 37, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 37 mq Superficie catastale Totale:39 mq Rendita € 265,61 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	852	37	4	C6	6	37 mq	39 mq	265,61 €	S3		

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 10/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto. L'unica difformità riguarda parte del muro di chiusura del box confinante con la rampa sul lato ovest che risulta essere in pannelli di alluminio e non in muratura.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 48, ma durante il sopralluogo l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 47.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal

presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è scarso. Sono presenti efflorescenze a terra e sulle pareti oltre ad evidenti tracce di umidità.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria

che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". Inoltre, parte del muro di chiusura del box confinante con la rampa sul lato ovest che risulta essere in pannelli di alluminio. L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Sono presenti efflorescenze a terra e sulle pareti oltre ad evidenti tracce di umidità, dovute al mal funzionamento di due delle tre pompe di drenaggio dell'acqua proveniente dalla falda freatica e presenti al piano S3. Sul solaio, lungo il lato sud è presente una grata in alluminio a cielo aperto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.
- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 257,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 513,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 1.032,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 57,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 33

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 49, piano S3

---

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 49 e individuato in loco con il n. 48. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/03/2021.

Custode delle chiavi: Dottor Antonio Miani (custode della Procedura)

Il bene è stato aperto forzosamente dal fabbro convocato dal custode e presente sul posto il giorno del sopralluogo.

---

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.49, confina con il box n. 48, con il box n. 50 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 10/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 38, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 38, Zc. 4



		Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:15 mq Rendita € 136,65 Piano S3
--	--	--

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	852	38	4	C6	8	14 mq	15 mq	136,65 €	S3		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 10/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 49, ma durante il sopralluogo l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 48.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a



destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è scarso. Sono presenti a terra e sulle pareti evidenti tracce di umidità.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la

proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;

- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Sono presenti a terra e sulle pareti evidenti tracce di umidità, dovute al mal funzionamento di due delle tre pompe di drenaggio dell'acqua proveniente dalla falda freatica e presenti al piano S3. Sul solaio, lungo il lato sud è presente una grata in alluminio a cielo aperto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.lla 262; la suddetta p.lla 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.lla 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per se e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*, \*\*\*\*\*, località

\*\*\*\*\* , a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* ; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;  
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio

privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425

(millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione



Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 104,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 1.052,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 34

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 50, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 50 e individuato in loco con il n. 49. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/03/2021.

Custode delle chiavi: Dottor Antonio Miani (custode della Procedura)

Il bene è stato aperto forzosamente dal fabbro convocato dal custode e presente sul posto il giorno del sopralluogo.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.50, confina con il box n. 49, con il box n. 51 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,60 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 10/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

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

Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 39, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 39, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:14 mq Rendita € 136,65 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	852	39	4	C6	8	14 mq	15 mq	136,65 €	S3		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 10/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 50, ma durante il sopralluogo l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 49.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è scarso. Sono presenti a terra e sulle pareti evidenti tracce di umidità e muffa.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\*il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Sono presenti a terra e sulle pareti evidenti tracce di umidità e muffa, dovute al mal funzionamento di due delle tre pompe di drenaggio dell'acqua proveniente dalla falda freatica e presenti al piano S3. Sul solaio, lungo il lato sud è presente una grata in alluminio a cielo aperto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati

alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 22/02/2017

Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 39.000,00

Rogante: Tribunale Civile di Tivoli

Data: 04/10/2016

N° repertorio: 2679

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 29/12/2020

Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a

mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/08/2019

Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non

sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 104,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 380,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 35**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 51, piano S3

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 51 e individuato in loco con il n. 50. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che

raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.51, confina con il box n. 50, con il box n. 52 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 40, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 40, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:15 mq Rendita € 136,65 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	40	4	C6	8	14 mq	15 mq	136,65 €	S3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola nn. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 51, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 50.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Inoltre è presente un lucernario sul soffitto, con griglia metallica e vetro rinforzato strutturale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D

della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*, località \*\*\*\*;

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.
- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712



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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011

Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré (posti auto totali attuali) e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 104,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 380,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 36

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 52, piano S3

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 52 e individuato in loco con il n. 51. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.52, confina con il box n. 51 e su due lati con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 41, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 mq Rendita € 184,07 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 41, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 mq Superficie catastale Totale:23 mq Rendita € 184,07 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	223	852	41	4	C6	7	22 mq	23 mq	184,07 €	S3	
--	-----	-----	----	---	----	---	-------	-------	----------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 52, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 51.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di

Amministrazione. Ciascun consorzio ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Inoltre è presente un lucernario sul soffitto, con griglia metallica e vetro rinforzato strutturale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.lla 50 sub. 85;
- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per se e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;
- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*\*\*\*  
ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Capitale: € 1.800.000,00

Rogante: Notaio Lepri Gianfranco

Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 22/02/2017

Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 39.000,00

Rogante: Tribunale Civile di Tivoli

Data: 04/10/2016

N° repertorio: 2679

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 29/12/2020

Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011

Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495

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

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

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/08/2019

Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non



sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 82,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 164,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 573,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 18,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 37**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 54, piano S3

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 54 e individuato in loco con il n. 70. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di

connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/03/2021.

Custode delle chiavi: Dottor Antonio Miani (custode della Procedura)

Il bene è stato aperto forzosamente dal fabbro convocato dal custode e presente sul posto il giorno del sopralluogo.

## 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 superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.54, confina con il box n. 55, con il box n. 60 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in

data 10/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 42, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 mq Rendita € 175,70 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 42, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 mq Superficie catastale Totale:23 mq Rendita € 175,70 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	42	4	C6	7	21 mq	23 mq	175,7 €	S3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 10/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 54, ma durante il sopralluogo l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 70.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è scarso. La serranda manuale risulta non funzionante, impendendo la completa apertura del box che inoltre il giorno del sopralluogo è risultato allagato a causa del mal funzionamento di due delle tre pompe di drenaggio dell'acqua proveniente dalla falda freatica e presenti al piano S3.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda manuale in alluminio non funzionante. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 18/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per se e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via

della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

## Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del

tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla

società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 88,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 177,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 380,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 20,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 38**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 55, piano S3

#### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 55 e individuato in loco con il n. 71. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala.

L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.55, confina con il box n. 54, con il box n. 56 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 43, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 146,42 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 43, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale Totale:16 mq Rendita € 146,42 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	43	4	C6	8	15 mq	16 mq	146,42 €	S3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale



conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 54, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 71.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di

ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è

piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Tribunale Civile di Roma	26/03/2004			935	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	30/04/2004			43893	28548
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al	**** Omissis ****			<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	

08/02/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.lla 262; la suddetta p.lla 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di

tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*  
ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
 Iscritto a Roma il 28/01/2008  
 Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
 Importo: € 2.700.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.800.000,00  
 Rogante: Notaio Lepri Gianfranco

Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 29/12/2020

Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la



destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo

n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 63,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 127,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 380,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 14,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 39

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 56, piano S3

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 56 e individuato in loco con il n. 72. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.56, confina con il box n. 55, con il box n. 57 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 44, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 mq Rendita € 167,33 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 44, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 mq Superficie catastale Totale:22 mq Rendita € 167,33 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	44	4	C6	7	20 mq	22 mq	167,33 €	S3	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 56, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 72.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei

relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;

- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\*il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*
- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;
- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;
- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*\*\*\*,  
ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
 Iscritto a Roma il 28/01/2008  
 Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
 Importo: € 2.700.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.800.000,00  
 Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
 Data: 23/01/2008  
 N° repertorio: 81359  
 N° raccolta: 18069  
 Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
 Iscritto a Roma il 29/12/2020  
 Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
 Importo: € 60.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
 Trascritto a Roma il 24/07/2006  
 Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.
- **ATTO D'OBBLIGO**  
 Trascritto a Roma il 29/09/2006  
 Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T.

fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 84,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 169,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 380,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 19,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 40

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 57, piano S3

---

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 57 e individuato in loco con il n. 73. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)



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

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

## CONFINI

Il box in oggetto, distinto con il n.57, confina con il box n. 56, con il box n. 58 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,65 m	S3
<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>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 28 45, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Rendita € 150,60 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 28 45, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Superficie catastale Totale:19 mq Rendita € 150,60 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa,

gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	850 852	28 45	4	C6	7	18 mq	19 mq	150,6 €	S3		

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto. L'unica difformità riguarda la presenza di un pilastro addossato lungo la parete sud del box e non presente nella planimetria catastale.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 57, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 73.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare il mancato funzionamento della serranda elettrica di accesso al box, poiché il quadro elettrico è risultato vuoto. Si segnala, inoltre, la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053

raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*\*\*\*

; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub.



502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011  
Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019  
Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non

sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, tranne che per quanto riguarda la presenza di un pilastro addossato alla parete sud del box. Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 76,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 152,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 477,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 17,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 41**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 58, piano S3

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 58 e individuato in loco con il n. 74. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di

connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.58, confina con il box n. 57, con il muro perimetrale entroterra e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,60 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 29 46, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 mq Rendita € 217,53 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 29 46, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 mq Superficie catastale Totale:26 mq Rendita € 217,53 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	29 46	4	C6	7	26 mq	26 mq	217,53 €	S3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 58, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 74.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.



## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare il mancato funzionamento della serranda elettrica di accesso al box. Si segnala, inoltre, la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;



- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio, attualmente non funzionante. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D

della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 22/02/2017  
Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Tivoli  
Data: 04/10/2016  
N° repertorio: 2679  
N° raccolta: 2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.
- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.
- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**  
Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)." Così come riportato nella relazione notarile, il presente atto riguarda l'unità negoziale n. 1 sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 501, via Misurina n. 101, corte e l'unità negoziale n. 2 sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via della Mendola n. 35, bene futuro; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 01/03/2019  
Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 05/08/2019  
Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo



n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 109,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 219,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolte per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 501,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutivo è dovuto un importo totale pari a euro 24,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 42

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 59, piano S3

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 59 e individuato in loco con il n. 69. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.59, confina con il box n. 54, con il box n. 60 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 47, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 47, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:15 mq Rendita € 136,65 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	47	4	C6	8	14 mq	15 mq	136,65 €	S3	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 59, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 69.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno

- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*;il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/09/2010</b> al <b>18/04/2013</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/04/2013</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.lla 50 sub. 85;
- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;
- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*  
ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in

sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011

Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 104,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 380,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 43

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 60, piano S3

---

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 60 e individuato in loco con il n. 63. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

### 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 superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.60, confina con il box n. 59, con il box n. 61 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 48, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 mq Rendita € 126,89 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 48, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale:14 mq Rendita € 126,89 Piano S3



I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	48	4	C6	8	13 mq	14 mq	126,89 €	S3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 60, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 63.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della

loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la

proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;

- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigno Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per se e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* , località

\*\*\*\*; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno;



graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011

Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495

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

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

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente

alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX

Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 49,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 97,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 620,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 11,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 44**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 61, piano S3

#### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 61 e individuato in loco con il n. 64. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un

cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.61, confina con il box n. 60, con il box n. 62 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 49, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 mq Rendita € 126,89 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 49, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale:14 mq Rendita € 126,89 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	49	4	C6	8	13 mq	14 mq	126,89 €	S3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad

attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 61, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 64.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di



ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è



piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Tribunale Civile di Roma	26/03/2004			935	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	30/04/2004			43893	28548
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al	**** Omissis ****			<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	

08/02/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.lla 262; la suddetta p.lla 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di

tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.lla 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*\*\*\*  
 ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
 Iscritto a Roma il 28/01/2008  
 Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
 Importo: € 2.700.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.800.000,00  
 Rogante: Notaio Lepri Gianfranco

Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 29/12/2020

Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la

destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011

Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495

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

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

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 49,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 97,00



In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 727,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 11,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 45

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 62, piano S3

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 62 e individuato in loco con il n. 65. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.62, confina con il box n. 61, con il box n. 63 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 30 50, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 30 50, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:15 mq Rendita € 136,65 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	30 50	4	C6	8	14 mq	15 mq	136,65 €	S3	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 62, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 65.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno

- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari,

con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;
- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;
- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \* , a ; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
 Iscritto a Roma il 28/01/2008  
 Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
 Importo: € 2.700.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.800.000,00  
 Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
 Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la ##\*\*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a

giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste

due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 104,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolte per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 426,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 46

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 63, piano S3

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 63 e individuato in loco con il n. 66. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

Il box in oggetto, distinto con il n.63, confina con il box n. 62, con il box n. 64 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 31 51, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 146,42 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 31 51, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale Totale:16 mq Rendita € 146,42 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	850 852	31 51	4	C6	8	15 mq	16 mq	146,42 €	S3		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 63, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 66.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2^ n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile.

Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

## **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.
- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma



identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 56,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 112,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 405,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 13,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 47

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 64, piano S3

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 64 e individuato in loco con il n. 67. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.64, confina con il box n. 63, con il box n. 65 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 32, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 142,23 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 32, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale Totale:18 mq Rendita € 142,23 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	850	32	4	C6	7	17 mq	18 mq	142,23 €	S3		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 64, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 67.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione

anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053

raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* ;

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per se e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*\*\*, città \*\*\*\*, provincia \*\*\*\*, regione \*\*\*\*, ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.
- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011

Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non

sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 63,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 127,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 405,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 14,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 48**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 65, piano S3

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 65 e individuato in loco con il n. 68. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che



raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.65, confina con il box n. 58, con il box n. 64 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,60 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 33, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24 mq Rendita € 200,80 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 33, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24 mq Superficie catastale Totale:24 mq Rendita € 200,80 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850	33	4	C6	7	24 mq	24 mq	200,8 €	S3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 65, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 68.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era

corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del



Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\*, località \*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 22/02/2017

Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Tivoli  
Data: 04/10/2016  
N° repertorio: 2679  
N° raccolta: 2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la

destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/08/2019

Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di

Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 90,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 179,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 405,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 20,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 49

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 66, piano S3

---

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 66 e individuato in loco con il n. 52. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

### 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 superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

Il box in oggetto, distinto con il n.66, confina con il box n. 67, con il box n. 64, con lo spazio di manovra comune e con il muro perimetrale entroterra, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,00 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 52, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 mq Rendita € 209,17 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 52, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 mq Superficie catastale Totale:26 mq Rendita € 209,17 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	52	4	C6	7	25 mq	26 mq	209,17 €	S3	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 66, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 52.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2^ n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile.



Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box e sul pavimento.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra\*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sé e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 22/02/2017  
Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Tivoli  
Data: 04/10/2016  
N° repertorio: 2679  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

## **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a

mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/08/2019

Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338

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

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



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non

sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 106,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 211,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 617,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 24,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 50**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 67, piano S3

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 67 e individuato in loco con il n. 53. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che

raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.67, confina con il box n. 66, con il box n. 68 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,60 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 53, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 53, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:14 mq Rendita € 136,65 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	53	4	C6	8	14 mq	14 mq	136,65 €	S3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 67, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 53.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era

corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Tribunale Civile di Roma	26/03/2004			935	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	30/04/2004			43893	28548
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****			<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del

Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020

Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atto a contenere una

condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011

Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste

due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 59,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 118,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 452,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 13,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 51

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 68, piano S3

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 68 e individuato in loco con il n. 54. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.68, confina con il box n. 67, con il box n. 69 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 54, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 146,42 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 54, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale Totale:16 mq Rendita € 146,42 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	54	4	C6	8	15 mq	16 mq	146,42 €	S3	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 68, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 54.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno

- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di servitù, censo livello e usi civici gravanti sui beni pignorati, tranne la servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condominii di via della Mendola di cui ai civivi n. 33 e 39, salvo altri.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Tribunale Civile di Roma	26/03/2004			935	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	30/04/2004			43893	28548
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****			<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F.\*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del

Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020



Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una

condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi

realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 56,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 112,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 589,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 13,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## **LOTTO 52**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 69, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 69 e individuato in loco con il n. 55. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.69, confina con il box n. 69, con il box n. 70 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>16,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 55, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 146,42 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 55, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale Totale:16 mq Rendita € 146,42 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	852	55	4	C6	8	15 mq	16 mq	146,42 €	S3		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad

attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 69, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 55.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.



## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio



dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/02/2006</b> al <b>05/06/2006</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>05/06/2006</b> al <b>23/01/2008</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>23/01/2008</b> al <b>14/09/2010</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/09/2010</b> al <b>18/04/2013</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 18/04/2013</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte

acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla

850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla

Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 56,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 112,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 534,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 13,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## **LOTTO 53**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 70, piano S3



## DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 70 e individuato in loco con il n. 56. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.70, confina con il box n. 69, con il box n. 71 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>16,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 34 56, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 146,42 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 34 56, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale Totale:16 mq Rendita € 146,42 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	34 56	4	C6	8	15 mq	16 mq	146,42 €	S3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 70, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è indicato con il n. 56.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di

ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in

alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			

18/04/2013		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta



che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

; ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano

terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto

totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 56,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 112,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolte per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 752,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 13,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 54

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 71, piano S3

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 71, in loco non è presente il numero identificativo. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.71, confina con il box n. 70, con il box n. 72 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 35 57, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 35 57, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:15 mq Rendita € 136,65 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850 852	35 57	4	C6	8	14 mq	15 mq	136,65 €	S3	



### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamentare richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.



Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è

assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile

- di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;
  - per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
  - per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
  - per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*  
ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
  - l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno

cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per



cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 104,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolte per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 380,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 55

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 72, piano S3

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 72 e individuato in loco con il n. 58. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.72, confina con il box n. 71, con il box n. 73 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 36, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 36, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:15 mq Rendita € 136,65 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850	36	4	C6	8	14 mq	15 mq	136,65 €	S3	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 72, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 58.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno

- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari,

con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.lla 262; la suddetta p.lla 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.lla 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;
- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*  
ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a

giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste

due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 104,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 357,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 56

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 73, piano S3

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 73 e individuato in loco con il n. 59. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.73, confina con il box n. 72, con il box n. 74 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 37, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 37, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:15 mq Rendita € 136,65 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850	37	4	C6	8	14 mq	15 mq	136,65 €	S3	



### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 73, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 59.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno

- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari,

con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F.\*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;
- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*  
ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2011, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a



giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste

due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 104,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolte per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 357,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 57

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 74, piano S3

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 74 e individuato in loco con il n. 60. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.74, confina con il box n. 73, con il box n. 75 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 38, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 136,65 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 38, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale:15 mq Rendita € 136,65 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850	38	4	C6	8	14 mq	15 mq	136,65 €	S3	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 74, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 60.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno

- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari,

con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.lla 262; la suddetta p.lla 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.lla 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;
- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*  
 ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
 Iscritto a Roma il 28/01/2008  
 Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
 Importo: € 2.700.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.800.000,00  
 Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
 Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.
- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a

giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011

Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 52,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 104,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 380,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 12,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 58

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 75, piano S3

---

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 75 e individuato in loco con il n. 61. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.75, confina con il box n. 74, con il box n. 76 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,65 m	S3
<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>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 39, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Rendita € 150,60 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 39, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Superficie catastale Totale:19 mq Rendita € 150,60 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	850	39	4	C6	7	18 mq	19 mq	150,6 €	S3		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 75, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 61.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione

anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma. Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2^ n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053

raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub.



502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 20/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011  
Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019  
Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non

sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 67,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 134,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 405,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 15,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## **LOTTO 59**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 76, piano S3

### **DESCRIZIONE**

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 76 e individuato in loco con il n. 62. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che

raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/03/2021.

Custode delle chiavi: Dottor Antonio Miani (custode della Procedura)

Il bene è stato aperto forzosamente dal fabbro convocato dal custode e presente sul posto il giorno del sopralluogo.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.76, confina con il box n. 76, con il muro perimetrale entroterra e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 10/03/2021. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 40, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Rendita € 158,97 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 850 , Sub. 40, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Superficie catastale Totale:20 mq Rendita € 158,97 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	850	40	4	C6	7	19 mq	20 mq	158,97 €	S3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 10/03/2021 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 76, ma durante il sopralluogo l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 62.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era



corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è pessimo. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 10 marzo 2021 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali e di acqua sul pavimento del box.



## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica basculante in alluminio, attualmente non funzionante. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*

ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.lla 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.lla 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

## Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del

tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 17/02/2011

Reg. gen. 15852 - Reg. part. 9495

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

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

Note: Come riportato nella relazione notarile, si segnala che a margine di detto preliminare è stato trascritto annotamento form. 9651 del 16/07/2012 di risoluzione parziale relativamente alle p.lle 850/19 - 852/28 graf. 850/21 - 852/30 graf. 852/33 - 852/39 - 852/40 - 852/48 - 850/38.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré (posti auto totali attuali) e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla



Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

#### ***VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI***

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 71,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 141,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 452,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutivo è dovuto un importo totale pari a euro 16,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## LOTTO 60

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 77, piano S3

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 77 e individuato in loco con il n. 76. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

### CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.77, confina con intercapedine utilizzata come vano tecnico, con il box n. 78 e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	30,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,75 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>32,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 58, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 30 mq Rendita € 251,00 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 58, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 30 mq Superficie catastale Totale:32 mq Rendita € 251,00 Piano S3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	852	58	4	C6	7	30 mq	32 mq	251 €	S3	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola n. 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 77, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è individuato con il n. 76.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2<sup>a</sup> n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione delle lunghezze del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno

- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053 raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:
  - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
  - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
  - a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari,

con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub. 40;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;
- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficaria dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;
- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*  
ciò premesso, ai fini della voltura catastale, la società  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;
- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.lla 50 sub. 502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.lla 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.lla 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008

N° repertorio: 81359

N° raccolta: 18069

Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 22/02/2017

Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 39.000,00

Rogante: Tribunale Civile di Tivoli

Data: 04/10/2016

N° repertorio: 2679

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 29/12/2020

Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228

Importo: € 60.000,00

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

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

Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 24/07/2006

Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006

Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712

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

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

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma

identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113

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

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

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019

Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/08/2019

Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134

co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 112,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 223,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 693,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 25,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

---

## LOTTO 61

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 78, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 78 e individuato in loco con il n. 75. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

## CONFINI

---

Il box in oggetto, distinto con il n.78, confina con il box n. 77, con il muro perimetrale entroterra e con lo spazio di manovra comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,65 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti delle eventuali pertinenze sono quelle indicate nella planimetria catastale, confrontate con quelle rilevate in sede di sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2020. In tale occasione l'Esperto ha potuto individuare la sostanziale conformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria depositata in Catasto (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 59, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 27 mq Rendita € 225,90 Piano S3
Dal 09/11/2015 al 12/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 223, Part. 852, Sub. 59, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 27 mq Superficie catastale Totale:28 mq Rendita € 225,90 Piano S3



I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Si segnala, come riportato nella certificazione notarile e nel paragrafo PROVENIENZE VENTENNALI che - con atto di compravendita del 18/04/2013 repertorio n. 209, raccolta 130 (qui allegato) - la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e vende alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'area sita in Roma, della superficie complessiva di mq 1449 circa, gravata da diritto di superficie. L'Esperto ha potuto verificare che tale variazione non risulta aggiornata catastalmente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	852	59	4	C6	7	27 mq	28 mq	225,9 €	S3		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In data 13/01/2020 ha avuto luogo il sopralluogo al bene pignorato; in tale sede è stato eseguito il rilievo metrico, fotografico e visivo del bene - effettuato alla presenza del custode Dott. Antonio Miani, del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del Condominio di via della Mendola 35 e del sottoscritto Esperto. E' stato redatto dal perito il verbale che si produce in allegato. In seguito ad attenta analisi cartacea degli atti e della documentazione reperita è stata riscontrata una sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria disponibile in catasto.

Si segnala che catastalmente il box è indicato con il n. 78, ma durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01//2020 l'Esperto ha potuto constatare che il box è indicato con il n. 75.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Si segnala la presenza del vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 art.9 (Legge Tognoli), così come prescritto nell'atto d'obbligo Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425,00 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo, l'obbligazione

anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma. Inoltre, l'intero edificio di cui fa parte l'immobile fa parte del Consorzio stradale permanente obbligatorio denominato "Viale Cortina d'Ampezzo e Diramazioni", costituito con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Roma, in data 8.8.1947, n.2913, approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa, div. 2^ n.71812, verbale 4910 della seduta del 30.10.1947, è retto dal presente Statuto, e disciplinato dalla Legge sui LL.PP. n. 2248 del 20.3.1865 all. F, dal D.L.L. n. 1446 del 1 settembre 1918, nonché da ogni altra successiva disposizione di legge o regolamento richiamabile. Tale Consorzio ha l'obbligo di procedere alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi. Ha altresì lo scopo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alle opere di miglioramento delle sedi stradali e dei relativi servizi delle vie consorziali situate nel Comprensorio consortile. Qualora vengano realizzate entro i limiti del territorio altre vie aperte al pubblico transito, il Consorzio provvederà altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime previa decisione del Consiglio di Amministrazione. Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie deliberate dall'Assemblea per gli scopi consorziali. La misura e le modalità di ripartizione dei contributi alle spese vengono stabiliti come segue:

- 20% in ragione della lunghezza del fronte stradale sulle vie consorziali;
- 30% in ragione della superficie catastale del terreno
- 50% in ragione del numero dei vani utili edificati, questi verranno calcolati in relazione alla cubatura realizzata in rapporto 1:75.

Nel caso di comunione, o di proprietà frazionata quale ad esempio il condominio, il Consorzio provvederà a ripartire ulteriormente i contributi spettanti al lotto secondo la tabella millesimale di ripartizione della proprietà immobiliare fornita al Consorzio con istanza a firma di tutti gli interessati, o del loro legale rappresentante. Lo statuto del Consorzio è allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale, costituito da un edificio ad uso autorimessa, con box privati. Sono parti comuni del fabbricato:

- le rampe carrabili e pedonali di accesso ai box posti ai piani seminterrati e il relativo spazio di manovra;
- il corpo scala;
- l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Sono altresì presenti le seguenti servitù:

- servitù riportata nell'atto di compravendita (qui allegato) del 5 giugno 2006 repertorio n. 79214, raccolta n. 16902 nel quale si riporta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte venditrice, mantiene la proprietà della superficie del terreno in quanto il trasferimento riguarda esclusivamente il sottosuolo (...) e la cedente stessa manterrà il diritto di accesso e di transito dal cancello carrabile, già esistente in via della Mendola n. 35 a confine con condomini di via della Mendola di cui ai civici n. 33 e 39, salvo altri;
- servitù riportata nell'atto a rogito notaio De Corato Riccardo del 7 gennaio 2010, repertorio n.89053

raccolta n.26357, trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2010 al n.2113 di formalità; nel quale la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce a carico della sua proprietà, distinta con la particella 50 sub 501, ed a favore della proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù di condotta sulla porzione di area scoperta annessa all'appartamento di sua proprietà lungo il tracciato come colorato in rosso nella planimetria che, approvata dalle parti, è stata allegata al suddetto atto e che si allega anche alla presente relazione peritale. Tale servitù ha lo scopo di contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta). Quale corrispettivo della concessione di servitù la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbiga:

- a costruire sul giardino annesso all'appartamento della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite;
- a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte;
- a cedere alla sig.ra \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano S1 (Lotto n. 2 - Bene n. 2 della presente relazione).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è inserito all'interno di un fabbricato di tre piani entro terra ad uso autorimesse, databile attorno ai primi anni Duemila. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solaio in lastre di cemento alveolare. Un muretto di cemento armato intonacato e rifinito con colori chiari, con sovrastante recinzione in ferro battuto, delimita l'area di pertinenza del fabbricato. Un cancello automatico in ferro consente l'accesso carrabile ai box posti ai piani seminterrati. L'accesso pedonale è assicurato da un ascensore e da scale antincendio, in lamiera metallica. La copertura dell'edificio è piana e rivestita con un tappeto in erba sintetica. Il box è provvisto di una serranda elettrica in alluminio. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite con intonaco bianco, i pilastri e le travi in c.a. sono a faccia vista così come il soffitto in lastre tipo "predalles". L'impianto elettrico è esterno, con canalina in pvc e un punto luce centrale. Al piano S3 sono presenti tre pompe di drenaggio dell'acqua, proveniente dalla falda freatica insistente sul terreno sul quale è stato costruito il fabbricato interrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020, l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1990 al 26/03/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Giacobini	11/09/1990	17354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/09/1990	74740	43300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 26/03/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Civile di Roma	26/03/2004	935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/04/2004	43893	28548
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2006 al 08/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	26/01/2006	329940	53706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/02/2006	11774	6783
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2006 al 05/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci Franco	08/02/2006	330407	53854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/2006	23564	13578
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2006 al 23/01/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	05/06/2006	79214	16902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	13/06/2006	76758	44322
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2008 al 14/09/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lepri Gianfranco	23/01/2008	81358	18068
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/01/2008	10549	5759
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2010 al 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI INTEGRAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Corato Riccardo	14/09/2010	90412	27304
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/09/2010	112600	66471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Claudio	18/04/2013	209	130
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2013	43112	32459
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come riportato nella certificazione notarile ad opera del Notaio Gigino Rollo depositata agli atti, si segnala che:

- l'atto pubblico notarile numero 17354 del 11/09/1990 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, località Acqua Traversa, costituita da un terreno di mq 63.321; N.C.T. fgl 223 p.lle 51-180-185-205-206-208-50 e fgl 224 p.la 262; la suddetta p.la 50 è anche riportata al N.C.E.U. con subalterni 1 e 3, ma è stata presentata richiesta di demolizione. Su parte del detto terreno insistono n. 6 fabbricati; inoltre il suddetto atto riguarda la fusione di società per incorporazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*\*\*

- l'atto giudiziario numero 935 del 26/03/2004, decreto di trasferimento immobili, riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 787 sub 40, via Misurina n. 101, a/2 - appartamento di tipo civile, scala B, edificio A; posto al piano 1°; graffato all'unità identificata da fgl. 223 p.la 50 sub. 85;

- l'atto di compravendita numero 329940/53706 del 26/01/2006 riguarda l'unità negoziale 1, sita in Roma, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 85, via Misurina s.n.c., costituita da un appartamento di tipo civile di vani 8, posto ai piani terreno e secondo, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 40;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 330407/53854, dalla lettura del titolo risulta che la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto ricade nell'originario perimetro della zona oggetto della Convenzione con l'allora Governatorato di Roma di cui all'atto ricevuto dal notaio Antonio Russo Ajello in data 22/01/1935 rep. 42397, convenzione che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. La parte acquirente dichiara inoltre di aderire ad ogni conseguente effetto al Consorzio per il Viale Cortina d'Ampezzo e diramazioni, obbligatorio per tutti i proprietari di immobili compresi nella zona, costituito con atto del Commissario Straordinario del Comune di Roma in data 08/08/1947 al n. 2913 e si impegna per sè e i suoi aventi causa, a rispettarne lo statuto;

- per quanto riguarda l'atto numero 79214/16902 del 05/06/2006 nel quadro D della nota è riportato: la sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficiale dell'area di mq. 1.499,00 circa, relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione sito in Roma, via della Mendola n. 35; nell'area sottostante il terreno di cui trattasi, del quale terreno la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha conservato la proprietà, la società acquirente andrà a realizzare box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto di compravendita numero 81358/18068 del 23/01/2008, nel quadro D della nota è riportato: l'immobile oggetto della trascrizione è costituito dalla proprietà superficiale dell'area di mq 1.499,00 circa relativa al sottosuolo del terreno di pari estensione individuato in parte nel catasto terreni al foglio 223, particella 208, di mq 420, ed in parte nel catasto fabbricati al foglio 223, particelle graffate 50 sub 502 e 787 sub 509, di mq 1079; nell'area sottostante tale terreno - area oggetto della cessione -, sono in corso di esecuzione lavori per la realizzazione di box auto destinati alla vendita;

- per quanto riguarda l'atto numero 90412/27304 del 14/09/2010, nel quadro D della nota è riportato quanto segue. Si premette che :con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 23 febbraio 2010, repertorio 89347, registrato a Roma 1 il 26 febbraio 2010 al n. 6903, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deliberava il trasferimento della sede sociale da \*\*\*\*\* località \*\*\*\*\*ciò

premessi, ai fini della voltura catastale, la società

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere proprietaria degli immobili meglio descritti nel quadro B della presente nota;

- l'atto numero 209/130 del 18/04/2013 riguarda l'unità negoziale 1, N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub.

502, terreno, graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub 509, sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 11/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico notarile  
Iscritto a Roma il 28/01/2008  
Reg. gen. 10550 - Reg. part. 1859  
Importo: € 2.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Lepri Gianfranco  
Data: 23/01/2008  
N° repertorio: 81359  
N° raccolta: 18069  
Note: Come riportato nella relazione notarile depositata agli atti, l'unità negoziale in oggetto è identificata al N.C.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n.101, ente urbano; posta al piano terreno; graffata a unità identificata dal fgl. 223 p.la 787 sub 509, Roma, Sezione A, N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Inoltre con ann.to 13142/11 vengono liberati il fgl. 223 p.la 850/22 graff. 852/31 (Bene n.31 della presente relazione), 852/ 39 (Bene n.34), 852/40 (Bene n.35).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 22/02/2017  
Reg. gen. 19959 - Reg. part. 3796  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 39.000,00  
Rogante: Tribunale Civile di Tivoli  
Data: 04/10/2016  
N° repertorio: 2679  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma il 29/12/2020  
Reg. gen. 137625 - Reg. part. 24228  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO**  
Trascritto a Roma il 24/07/2006  
Reg. gen. 98125 - Reg. part. 58351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 04/07/2006, repertorio n. 79349/16992 riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)[...] Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **ATTO D'OBBLIGO**

Trascritto a Roma il 29/09/2006  
Reg. gen. 126613 - Reg. part. 78712  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Lepri Gianfranco di Roma del 14/09/2006, repertorio n. 79529/17093 trascritto il 29/09/2006 (e non trascritto il 20/09/2006, come erroneamente riportato nella relazione notarile) riguarda l'unità negoziale sita in Roma identificata al N.N.E.U. fgl. 223 p.la 50 sub. 502, via Misurina n. 101, ente urbano, mq. 1.079; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl. 223 p.la 787 sub. 509, Roma N.C.T. fgl. 223 p.la 208, terreno Are 4 Ca 20. Nel suddetto atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e per gli aventi causa ad uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1425 (millequattrocentoventicinque) su due piani a parcheggio privato, ex lege 122/89 e ai sensi della delibera C.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici in prossimità con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta). Come riportato nell'atto d'obbligo l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 15/01/2010  
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 2113  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si evidenzia che, in tale atto, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituisce a carico della sua proprietà ed a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di condotta - atta a contenere una condotta del diametro di cm 30 (trenta) - sulla porzione di area scoperta annessa al suo appartamento, distinto al foglio 223 con la particella 50 sub 501. Quale corrispettivo della concessione di servitù, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava tra l'altro "a: - a costruire sul giardino annesso all'appartamento della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una recinzione in cemento lungo il confine che delimita la proprietà delle parti costituite; - a realizzare una piscina del tipo prefabbricato di dimensioni 9x5 funzionante in ogni sua parte; - a cedere alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale box distinto con il numero 5 (cinque) sito al piano primo interrato (Bene n. 2 della presente relazione)."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/03/2019  
Reg. gen. 23420 - Reg. part. 15847

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

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

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/08/2019

Reg. gen. 98509 - Reg. part. 69338

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A.

Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04.

La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi. L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 72549 del 29/11/2007 depositata presso il IX Dipartimento e successiva D.I.A. in variante prot. n.24758 del 06/05/2010 depositata presso il XV (ex XX) Municipio. Risulta inoltrata la richiesta di agibilità, presentata in data 03/03/2011 con protocollo n. QI/2011/17054, ma non ancora rilasciata. I su citati documenti sono allegati alla relazione peritale. Inoltre si segnala che, per la realizzazione dei box, era stata presentata presso il IX Dipartimento di Roma una D.I.A. con protocollo n.43684 del 12 giugno 2006 e una D.I.A. integrativa, con protocollo n. 54973 del 31 luglio 2006. Queste due pratiche edilizie riguardavano la costruzione di un parcheggio costituito da due piani interrati, per cinquanta posti auto. Tale progetto fu successivamente modificato con la D.I.A. prot. n. 72549 del 29/11/2007, nella quale venne aggiunto un ulteriore piano interrato, aumentando così i posti auto totali a ottantatré e modificando la rampa di accesso ai piani.

Ai fini della regolarità urbanistica, risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Si ritiene, inoltre, non sanabile in quanto non risulta applicabile l'art. 167, D.lgs n. 42/2004, secondo il quale "gli abusi realizzati in zona vincolata sono sanabili attraverso l'accertamento di conformità paesaggistica solo quando si tratti di abusi minori, che non abbiano comportato la creazione di nuove superfici o di nuovi volumi".

L'Esperto, inoltre, ha potuto appurare dalla documentazione rinvenuta che il XX Municipio e il IX Dipartimento hanno effettuato nel tempo una serie di controlli sull'immobile, controlli sollecitati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno confinante. Tale società lamentava la violazione

della distanza minima (3.00/5.00 mt.) prevista tra il parcheggio e il confine del terreno di sua proprietà che, nel margine sinistro della rampa in direzione della discesa, era pari a 1,50 mt. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato ricorso al TAR del Lazio (registro generale n.5784 del 2009;) il TAR - con Ordinanza del 25/09/2009 protocollata presso il IX Dipartimento il 15/12/2009 prot. n. 80461 - si è espresso, ritenendo che "...non sussista danno grave ed irreparabile causato dalla società costruttrice alla confinante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che resta salvo il potere-dovere dell'Amministrazione di procedere ai dovuti accertamenti ed adottare i provvedimenti necessari". Tali accertamenti non sono stati ancora eseguiti, nonostante la successiva diffida del 16/12/2009 prot. n. 093770, presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Roma.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Si allega alla presente relazione l'attestazione di rinnovo di conformità antincendio, presentata il 23/03/2017 con scadenza il 23/03/2022.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,00

In relazione al bene in oggetto si segnala che risultano rate condominiali insolute per gli anni precedenti pari ad un importo totale di euro 766,00 circa (come comunicato al sottoscritto Esperto dall'amministratore del condominio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Si segnala inoltre che sia il riparto consultivo 2019, sia il riparto preventivo 2020 non sono stati oggetto di approvazione da parte dell'assemblea condominiale. Inoltre - come comunicato dal "Consorzio Cortina - Consorzio stradale Viale Cortina e Diramazioni" - per quanto concerne i contributi relativi all'anno 2019, dall'Esecutato è dovuto un importo totale pari a euro 22,00 circa, calcolato in base ai millesimi di proprietà.

## 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** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 3, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 3 e individuato in loco con il n. 3, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 35.805,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di

alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 3, piano S1	20,46 mq	1.750,00 €/mq	€ 35.805,00	100,00%	€ 35.805,00
				Valore di stima:	€ 35.805,00

Valore di stima: € 35.800,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	226,00	€
Spese consortili insolute	25,00	€
Altro (immobile privo di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 30.200,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 226,00 (euro duecento ventisei/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 25,00 (euro venticinque/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione

allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 5, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 5 e individuato in loco con il n. 5, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 1 5, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 43.750,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto



indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 5, piano S1	25,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 43.750,00	100,00%	€ 43.750,00
				Valore di stima:	€ 43.750,00

Valore di stima: € 43.750,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	128,00	€
Spese consortili insolute	25,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 37.000,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 128,00 (euro centoventotto/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 25,00 (euro venticinque/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 6, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 6 e individuato in loco con il n. 6, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata



da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 2 6, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 43.750,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 6, piano S1	25,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 43.750,00	100,00%	€ 43.750,00
				Valore di stima:	€ 43.750,00

Valore di stima: € 43.750,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	224,00	€
Spese consortili insolute	25,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 37.000,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 224,00 (euro duecentoventiquattro/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 25,00 (euro venticinque/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 7, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 7 e individuato in loco con il n. 7. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad

est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 3 7, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.750,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.750,00/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 7, piano S1	13,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 22.750,00	100,00%	€ 22.750,00
				Valore di stima:	€ 22.750,00

Valore di stima: € 22.750,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	100,00	€
Spese consortili insolute	11,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 19.300,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 100,00 (euro cento/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 11,00 (euro undici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 8, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 8 e individuato in loco con il n. 8. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 4 8, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 24.500,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 8, piano S1	14,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 24.500,00	100,00%	€ 24.500,00
Valore di stima:					€ 24.500,00

Valore di stima: € 24.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	108,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 20.700,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 108,00 (euro centotto/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## **LOTTO 6**

---

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 9, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 9 e individuato in loco con il n. 9, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 5 9, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 29.750,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di



alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 9, piano S1	17,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 29.750,00	100,00%	€ 29.750,00
				Valore di stima:	€ 29.750,00

Valore di stima: € 29.750,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	132,00	€
Spese consortili insolute	15,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 25.200,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 132,00 (euro centotrentadue/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 15,00 (euro quindici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e



dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 10, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 10 e individuato in loco con il n. 10. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 6, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 43.750,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine,

soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 10, piano S1	25,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 43.750,00	100,00%	€ 43.750,00
				Valore di stima:	€ 43.750,00

Valore di stima: € 43.750,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	198,00	€
Spese consortili insolute	22,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 37.000,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 198,00 (euro centonovantotto/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 22,00 (euro ventidue/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 11, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 11 e individuato in loco con il n. 11 concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra

ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 7, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 43.750,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 11, piano S1	25,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 43.750,00	100,00%	€ 43.750,00
				Valore di stima:	€ 43.750,00

Valore di stima: € 43.750,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	198,00	€
Spese consortili insolute	22,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 37.000,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 198,00 (euro centonovantotto/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 22,00 (euro ventidue/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 9

- Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 14, piano S1  
 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 14 e individuato in loco con il n. 14. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad

est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 8 12, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 29.750,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.750,00/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 14, piano S1	17,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 29.750,00	100,00%	€ 29.750,00
Valore di stima:					€ 29.750,00

Valore di stima: € 29.750,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	132,00	€
Spese consortili insolute	15,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 25.200,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 132,00 (euro centotrentadue/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 15,00 (euro quindici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 16, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 16 e individuato in loco con il n. 16, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale, posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 10, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.250,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 16, piano S1	15,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 26.250,00	100,00%	€ 26.250,00
Valore di stima:					€ 26.250,00

Valore di stima: € 26.250,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	124,00	€
Spese consortili insolute	14,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%



**Valore finale di stima: € 22.200,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 124,00 (euro centoventiquattro/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 14,00 (euro quattordici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## **LOTTO 11**

---

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 19, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 19 e individuato in loco con il n. 19. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 13, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.250,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di

alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 19, piano S1	15,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 26.250,00	100,00%	€ 26.250,00
				Valore di stima:	€ 26.250,00

Valore di stima: € 26.250,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	108,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 22.200,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 108,00 (euro centotto/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e

dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 12

---

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 20, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 20 e individuato in loco con il n. 20. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 14, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 24.500,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine,

soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 20, piano S1	14,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 24.500,00	100,00%	€ 24.500,00
				Valore di stima:	€ 24.500,00

Valore di stima: € 24.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	116,00	€
Spese consortili insolute	13,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 20.700,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 116,00 (euro centosedici/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 13,00 (euro tredici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 22, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 22 e individuato in loco con il n. 22, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra

ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 16, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 34.650,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 22, piano S2	22,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 34.650,00	100,00%	€ 34.650,00
				Valore di stima:	€ 34.650,00

Valore di stima: € 34.650,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	176,00	€
Spese consortili insolute	20,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 29.300,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 176,00 (euro centosettantasei/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 20,00 (euro venti/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 14

- Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 24, piano S2  
 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 24 e individuato in loco con il n. 24, Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad



est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 18, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 28.350,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 14</b> - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 24, piano S2	18,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 28.350,00	100,00%	€ 28.350,00
				Valore di stima:	€ 28.350,00



Valore di stima: € 28.350,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	128,00	€
Spese consortili insolute	14,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 24.000,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 128,00 (euro centoventotto/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 14,00 (euro quattordici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 26, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 26 e individuato in loco con il n. 26, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 20, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 36.225,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 26, piano S2	23,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 36.225,00	100,00%	€ 36.225,00
Valore di stima:					€ 36.225,00

Valore di stima: € 36.225,00

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	165,00	€
Spese consortili insolute	18,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 30.600,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 165,00 (euro centosessantacinque/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 18,00 (euro diciotto/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## **LOTTO 16**

---

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 27, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 27 e individuato in loco con il n. 27, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 21, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 61.425,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato

all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 27, piano S2	39,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 61.425,00	100,00%	€ 61.425,00
				Valore di stima:	€ 61.425,00

Valore di stima: € 61.425,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	293,00	€
Spese consortili insolute	33,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 51.900,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 293,00 (euro duecentonovantatre/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 33,00 (euro trentatre/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione

allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 17

---

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 28, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 28 e individuato in loco con il n. 28, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 22, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.625,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto

indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 28, piano S2	15,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 23.625,00	100,00%	€ 23.625,00
				Valore di stima:	€ 23.625,00

Valore di stima: € 23.625,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	225,00	€
Spese consortili insolute	14,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 19.900,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 225,00 (euro duecentoventicinque/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 14,00 (euro quattordici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 29, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 29 e individuato in loco con il n. 29. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una



rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.625,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 29, piano S2	15,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 23.625,00	100,00%	€ 23.625,00
				Valore di stima:	€ 23.625,00

Valore di stima: € 23.625,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	103,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 20.000,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 103,00 (euro centotre/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 30, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 30 e individuato in loco con il n. 30. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di

connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 24, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.625,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignimento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 30, piano S2	15,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 23.625,00	100,00%	€ 23.625,00
				Valore di stima:	€ 23.625,00

Valore di stima: € 23.625,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	110,00	€
Spese consortili insolute	13,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 20.000,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 110,00 (euro centodieci/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 13,00 (euro tredici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 31, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 31 e individuato in loco con il n. 31. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 16 25, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.625,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 31, piano S2	15,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 23.625,00	100,00%	€ 23.625,00
Valore di stima:					€ 23.625,00

Valore di stima: € 23.625,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	103,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 20.000,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 103,00 (euro centotré/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## **LOTTO 21**

---

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 32, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 32 e individuato in loco con il n. 32. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 17 26, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.625,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di

alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 32, piano S2	15,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 23.625,00	100,00%	€ 23.625,00
				Valore di stima:	€ 23.625,00

Valore di stima: € 23.625,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	110,00	€
Spese consortili insolute	13,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 20.000,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 110,00 (euro centodieci/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 13,00 (euro tredici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e



dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 22

---

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 34, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 34 e individuato in loco con il n. 34. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 19 28, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.625,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine,



soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 34, piano S2	15,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 23.625,00	100,00%	€ 23.625,00
				Valore di stima:	€ 23.625,00

Valore di stima: € 23.625,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	103,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 20.000,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 103,00 (euro centotre/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 35, piano S2 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 35 e individuato in loco con il n. 35. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un

manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 20 29, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 50.400,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 35, piano S2	32,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 50.400,00	100,00%	€ 50.400,00
				Valore di stima:	€ 50.400,00

Valore di stima: € 50.400,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	227,00	€
Spese consortili insolute	25,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 42.600,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 227,00 (euro duecentoventisette/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 25,00 (euro venticinque/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 24

- Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 36, piano S2  
 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 36 e individuato in loco con il n. 36, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via

Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 21 30, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.050,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 36, piano S2	14,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 22.050,00	100,00%	€ 22.050,00
				Valore di stima:	€ 22.050,00

Valore di stima: € 22.050,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	116,00	€
Spese consortili insolute	13,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 18.600,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 116,00 (euro centosedici/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 13,00 (euro tredici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 37, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 37 e individuato in loco con il n. 38. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 23 32, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.200,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 37, piano S2	16,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
				Valore di stima:	€ 25.200,00

Valore di stima: € 25.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	110,00	€
Spese consortili insolute	13,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%



### **Valore finale di stima: € 21.300,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 110,00 (euro centodieci/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 13,00 (euro tredici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## **LOTTO 26**

---

- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 39, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 39 e individuato in loco con il n. 40. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 25, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.200,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato



all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 39, piano S2	16,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
				Valore di stima:	€ 25.200,00

Valore di stima: € 25.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	110,00	€
Spese consortili insolute	13,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 21.300,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 110,00 (euro centodieci/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 13,00 (euro tredici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in

merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 27

---

- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 40, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 40 e individuato in loco con il n.41. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 26, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 58.747,50

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto

indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 40, piano S2	37,30 mq	1.575,00 €/mq	€ 58.747,50	100,00%	€ 58.747,50
				Valore di stima:	€ 58.747,50

Valore di stima: € 58.747,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	278,00	€
Spese consortili insolute	31,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 49.700,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 278,00 (euro duecentosettantotto/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 31,00 (euro trentuno/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 42, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 42 e individuato in loco con il n.42. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato

mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 33, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 29.925,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 42, piano S2	19,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 29.925,00	100,00%	€ 29.925,00
				Valore di stima:	€ 29.925,00

Valore di stima: € 29.925,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	176,00	€
Spese consortili insolute	20,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 25.300,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 176,00 (euro centosettantasei/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 20,00 (euro venti/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 29

- Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 43, piano S2  
 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 43 e individuato in loco con il n. 43, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via

Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 34, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 31.500,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 29</b> - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 43, piano S2	20,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 31.500,00
Valore di stima:					€ 31.500,00



Valore di stima: € 31.500,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	150,00	€
Spese consortili insolute	17,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 26.600,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 150,00 (euro centocinquanta/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 17,00 (euro diciassette/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 44, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 44 e individuato in loco con il n. 44, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 35, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 22.050,00  
La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 44, piano S2	14,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 22.050,00	100,00%	€ 22.050,00
Valore di stima:					€ 22.050,00

Valore di stima: € 22.050,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	162,00	€
Spese consortili insolute	18,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### **Valore finale di stima: € 18.600,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 162,00 (euro centosessantadue/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 18,00(euro diciotto/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## **LOTTO 31**

---

- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 46, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 46 e individuato in loco con il n. 37. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 22 31, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.625,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di

alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.575,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 46, piano S2	15,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 23.625,00	100,00%	€ 23.625,00
				Valore di stima:	€ 23.625,00

Valore di stima: € 23.625,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	103,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 20.000,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 103,00 (euro centotre/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL

856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 32

---

- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 48, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 48 e individuato in loco con il n. 47. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 37, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 54.600,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine,

soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 48, piano S3	39,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 54.600,00	100,00%	€ 54.600,00
				Valore di stima:	€ 54.600,00

Valore di stima: € 54.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	513,00	€
Spese consortili insolute	57,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 45.900,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 513,00 (euro cinquecentotredici/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 57,00 (euro cinquantasette/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 49, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 49 e individuato in loco con il n. 48. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un

manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 38, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 49, piano S3	15,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
				Valore di stima:	€ 21.000,00

Valore di stima: € 21.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	104,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 17.700,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 104,00 (euro centoquattro/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00(euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 34

- Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 50, piano S3  
 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 50 e individuato in loco con il n. 49. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad



est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 39, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.600,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 50, piano S3	14,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 19.600,00	100,00%	€ 19.600,00
				Valore di stima:	€ 19.600,00

Valore di stima: € 19.600,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	104,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 16.600,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 104,00 (euro centoquattro/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 35

- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 51, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 51 e individuato in loco con il n. 50. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 40, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 35 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 51, piano S3	15,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
Valore di stima:					€ 21.000,00

Valore di stima: € 21.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	104,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 17.700,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 104,00 (euro centoquattro/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## **LOTTO 36**

---

- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 52, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 52 e individuato in loco con il n. 51. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 41, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 32.200,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di

alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 52, piano S3	23,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 32.200,00	100,00%	€ 32.200,00
				Valore di stima:	€ 32.200,00

Valore di stima: € 32.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	164,00	€
Spese consortili insolute	18,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 27.200,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 164,00 (euro centosessantaquattro/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 18,00 (euro diciotto/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL

856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 37

---

- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 54, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 54 e individuato in loco con il n. 70. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 42, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 32.200,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine,



soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 54, piano S3	23,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 32.200,00	100,00%	€ 32.200,00
				Valore di stima:	€ 32.200,00

Valore di stima: € 32.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	177,00	€
Spese consortili insolute	20,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 27.200,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 177,00 (euro centosettantasette/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 20,00 (euro venti/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 38

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 55, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 55 e individuato in loco con il n. 71. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un



manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 43, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.400,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 38 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 55, piano S3	16,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 22.400,00	100,00%	€ 22.400,00
				Valore di stima:	€ 22.400,00

Valore di stima: € 22.400,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	127,00	€
Spese consortili insolute	14,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 19.000,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 127,00 (euro centoventisette/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 14,00 (euro quattordici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 39

- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 56, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 56 e individuato in loco con il n. 72. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad

est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 44, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 30.800,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 39</b> - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno S3	22,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 30.800,00	100,00%	€ 30.800,00
				Valore di stima:	€ 30.800,00

Valore di stima: € 30.800,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	169,00	€
Spese consortili insolute	19,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 26.000,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 169,00 (euro centosessantannove/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 19,00 (euro diciannove/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 40

- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 57, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 57 e individuato in loco con il n. 73. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 28 45, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.600,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 57, piano S3	19,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 26.600,00	100,00%	€ 26.600,00
Valore di stima:					€ 26.600,00

Valore di stima: € 26.600,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	152,00	€
Spese consortili insolute	17,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### **Valore finale di stima: € 22.500,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 152,00 (euro centocinquantadue/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 17,00 (euro diciassette/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## **LOTTO 41**

---

- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 58, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 58 e individuato in loco con il n. 74. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 29 46, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 36.400,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di



alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 41 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 58, piano S3	26,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 36.400,00	100,00%	€ 36.400,00
Valore di stima:					€ 36.400,00

Valore di stima: € 36.400,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	219,00	€
Spese consortili insolute	24,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 30.700,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 219,00 (euro duecentodiciannove/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 24,00 (euro ventiquattro/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL



856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 42

---

- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 59, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 59 e individuato in loco con il n. 69. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 47, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine,

soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 59, piano S3	15,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
				Valore di stima:	€ 21.000,00

Valore di stima: € 21.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	104,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 17.700,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 104,00 (euro centoquattro/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 43

- **Bene N° 43** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 60, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 60 e individuato in loco con il n. 63. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una

rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 48, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.600,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 60, piano S3	14,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 19.600,00	100,00%	€ 19.600,00
				Valore di stima:	€ 19.600,00

Valore di stima: € 19.600,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	97,00	€
Spese consortili insolute	11,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 16.600,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 97,00 (euro novantasette/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 11,00 (euro undici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 44

- Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 61, piano S3  
 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 61 e individuato in loco con il n. 64. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad

est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 49, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.600,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 44</b> - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 61, piano S3	14,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 19.600,00	100,00%	€ 19.600,00
Valore di stima:					€ 19.600,00

Valore di stima: € 19.600,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	97,00	€
Spese consortili insolute	11,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 16.600,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 97,00 (euro novantasette/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 11,00 (euro undici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 45

- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 62, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 62 e individuato in loco con il n. 65. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 30 50, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 45 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 62, piano S3	15,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
Valore di stima:					€ 21.000,00

Valore di stima: € 21.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	104,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%



**Valore finale di stima: € 17.700,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 104,00 (euro centoquattro/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## **LOTTO 46**

---

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 63, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 63 e individuato in loco con il n. 66. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 31 51, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.400,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di

alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 46 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 63, piano S3	16,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 22.400,00	100,00%	€ 22.400,00
Valore di stima:					€ 22.400,00

Valore di stima: € 22.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	112,00	€
Spese consortili insolute	13,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 19.000,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 112,00 (euro centododici/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 13,00 (euro tredici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04

imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 47

---

- **Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 64, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 64 e individuato in loco con il n. 67. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 32, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.200,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte

delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 47 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 64, piano S3	18,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
				Valore di stima:	€ 25.200,00

Valore di stima: € 25.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	127,00	€
Spese consortili insolute	14,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 21.300,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 127,00 (euro centoventisette/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 14,00 (euro quattordici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 48

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 65, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 65 e individuato in loco con il n. 68. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di

tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 33, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 33.600,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 48 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 65, piano S3	24,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 33.600,00	100,00%	€ 33.600,00
				Valore di stima:	€ 33.600,00

Valore di stima: € 33.600,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	179,00	€
Spese consortili insolute	20,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 28.400,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 179,00 (euro centosettantanove/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 20,00 (euro venti/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 49

- Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 66, piano S3  
 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 66 e individuato in loco con il n. 52. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad



est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 52, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 36.400,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 49</b> - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 66, piano S3	26,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 36.400,00	100,00%	€ 36.400,00
Valore di stima:					€ 36.400,00



Valore di stima: € 36.400,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	211,00	€
Spese consortili insolute	24,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 30.700,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 211,00 (euro duecentoundici/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 24,00 (euro ventiquattro/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 50

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 67, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 67 e individuato in loco con il n. 53. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 53, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.600,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 50 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 67, piano S3	14,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 19.600,00	100,00%	€ 19.600,00
Valore di stima:					€ 19.600,00

Valore di stima: € 19.600,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	118,00	€
Spese consortili insolute	13,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 16.600,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 118,00 (euro centodiciotto/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 13,00 (euro tredici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## **LOTTO 51**

---

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 68, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 68 e individuato in loco con il n. 54. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 54, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.400,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di

alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 51 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 68, piano S3	16,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 22.400,00	100,00%	€ 22.400,00
				Valore di stima:	€ 22.400,00

Valore di stima: € 22.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	112,00	€
Spese consortili insolute	13,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 19.000,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 112,00 (euro centododici/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 13,00 (euro tredici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e

dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 52

---

- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 69, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 69 e individuato in loco con il n. 55. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 55, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.400,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine,

soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 52 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 69, piano S3	16,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 22.400,00	100,00%	€ 22.400,00
				Valore di stima:	€ 22.400,00

Valore di stima: € 22.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	112,00	€
Spese consortili insolute	13,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 19.000,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 112,00 (euro centododici/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 13,00 (euro tredici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 53

- **Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 70, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 70 e individuato in loco con il n. 56. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un



manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 34 56, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.400,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 53 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 70, piano S3	16,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 22.400,00	100,00%	€ 22.400,00
				Valore di stima:	€ 22.400,00

Valore di stima: € 22.400,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	112,00	€
Spese consortili insolute	13,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 19.000,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 112,00 (euro centododici/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 13,00 (euro tredici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 54

- Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 71, piano S3  
 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 71, in loco non è presente il numero identificativo. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via

Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 35 57, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 54</b> - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 71, piano S3	15,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
Valore di stima:					€ 21.000,00

Valore di stima: € 21.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	104,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 17.700,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 104,00 (euro centoquattro/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 55

- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 72, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 72 e individuato in loco con il n. 58. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 36, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 55 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 72, piano S3	15,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
Valore di stima:					€ 21.000,00

Valore di stima: € 21.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	104,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 17.700,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 104,00 (euro centoquattro/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## **LOTTO 56**

---

- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 73, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 73 e individuato in loco con il n. 59. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 37, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di

alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 56 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 73, piano S3	15,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
				Valore di stima:	€ 21.000,00

Valore di stima: € 21.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	104,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 17.700,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 104,00 (euro centoquattro/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e



dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 57

---

- **Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 74, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 74 e individuato in loco con il n. 60. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 38, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine,



soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 57 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 74, piano S3	15,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
				Valore di stima:	€ 21.000,00

Valore di stima: € 21.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	104,00	€
Spese consortili insolute	12,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 17.700,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 104,00 (euro centoquattro/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 12,00 (euro dodici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

### LOTTO 58

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 75, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 75 e individuato in loco con il n. 61. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un

manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 39, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.600,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficiaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 58 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 75, piano S3	19,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 26.600,00	100,00%	€ 26.600,00
				Valore di stima:	€ 26.600,00

Valore di stima: € 26.600,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	134,00	€
Spese consortili insolute	15,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 22.500,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 134,00 (euro centotrentaquattro/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 15,00 (euro quindici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 59

- Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 76, piano S3  
 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 76 e individuato in loco con il n. 62. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad

est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 40, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 28.000,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 59 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 76, piano S3	20,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

Valore di stima: € 28.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	141,00	€
Spese consortili insolute	16,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

### Valore finale di stima: € 23.700,00

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 141,00 (euro centoquarantuno/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 16,00 (euro sedici/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## LOTTO 60

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 77, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 77 e individuato in loco con il n. 76. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 58, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 44.800,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa

altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 60 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 77, piano S3	32,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 44.800,00	100,00%	€ 44.800,00
Valore di stima:					€ 44.800,00

Valore di stima: € 44.800,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	223,00	€
Spese consortili insolute	25,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%



### **Valore finale di stima: € 37.800,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 223,00 (euro duecentoventitre/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 25,00 (euro venticinque/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

## **LOTTO 61**

---

- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 78, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 78 e individuato in loco con il n. 75. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 59, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 39.200,00

La valutazione del bene riguarda il diritto di superficie, poiché l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne detiene la proprietà superficaria. Il diritto di superficie è un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. In caso di durata illimitata il valore del diritto di superficie sarà pari al valore di mercato del fabbricato, ossia uguale a quello di qualunque altro fabbricato libero da gravami. La stima, quindi, viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcuni box analoghi della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni equivalenti nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato



all'individuazione di alcuni cespiti simili a quello oggetto della presente perizia di stima, venduti di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al I semestre 2020, ultimo dato disponibile. Considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 61 - Posto auto Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 78, piano S3	28,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 39.200,00	100,00%	€ 39.200,00
				Valore di stima:	€ 39.200,00

Valore di stima: € 39.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	200,00	€
Spese consortili insolute	22,00	€
Altro (mancanza di autorizzazione paesaggistica)	10,00	%

**Valore finale di stima: € 33.100,00**

Il valore di mercato ottenuto viene deprezzato del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); di una somma pari ad euro 200,00 (euro duecento/00) per gli oneri condominiali a carico dell'acquirente relativi agli anni 2019 e 2020; di una somma pari ad euro 22,00 (euro ventidue/00) per gli oneri consortili a carico dell'acquirente relativi all'anno 2019. Inoltre, come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, ai fini della regolarità urbanistica risulta mancante l'autorizzazione paesaggistica dovuta alla presenza del vincolo paesistico definito dal Dlgs 42/04 imposto con DM 12/12/91, recepito dalla Variante delle Certezze, approvata con DGRL 856/2004 e dal PTPR adottato con DGRL 556 25/07/07 e 1025 21/12/07 (vedi documentazione allegata in merito). La mancanza di tale atto di assenso rende il titolo edilizio inefficace (art.22 e 23 del TUE) e

quindi l'immobile risulta abusivo. Dunque si è deprezzato il bene di un ulteriore 10%.

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 17/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Misitano Roberta

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita proprietà superficiaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di compravendita proprietà dell'area
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di compravendita proprietà superficiaria
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesta di agibilità
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto d'obbligo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di costituzione di servitù
- ✓ N° 1 Altri allegati - Conformità impianto antincendio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborati planimetrici
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 0 Foto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 61 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 11/12/2019)
- ✓ N° 64 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 11/12/2019)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - DIA prot.n.72549 del 29/11/2077; DIA in variante prot.n.24758 del 06/05/2010; Relazione tecnica di fine lavori
- ✓ N° 1 Altri allegati - Statuto Consorzio stradale viale Cortina d'Ampezzo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli atti\_Regione Lazio\_autorizzazione paesaggistica (Aggiornamento al 08/02/2021)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 3, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 3 e individuato in loco con il n. 3, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 30.200,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 5, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 5 e individuato in loco con il n. 5, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore

esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 1 5, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 37.000,00**

### **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 6, piano S1 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 6 e individuato in loco con il n. 6, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 2 6, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 37.000,00**

## **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 7, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 7 e individuato in loco con il n. 7. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 3 7, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,

secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 19.300,00**

## **LOTTO 5**

---

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 8, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 8 e individuato in loco con il n. 8. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 4 8, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 20.700,00**

## **LOTTO 6**

---

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 9, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 9 e individuato in loco con il n. 9, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata



da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 5 9, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 25.200,00**

## **LOTTO 7**

---

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 10, piano S1 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 10 e individuato in loco con il n. 10. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a



verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 6, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 37.000,00**

## **LOTTO 8**

---

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 11, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 11 e individuato in loco con il n. 11 concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 7, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,

secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 37.000,00**

## **LOTTO 9**

---

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 14, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 14 e individuato in loco con il n. 14. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 8 12, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 25.200,00**

## **LOTTO 10**

---

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 16, piano S1  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 16 e individuato in loco con il n. 16, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale, posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata

da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 10, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 22.200,00**

## **LOTTO 11**

---

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 19, piano S1 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 19 e individuato in loco con il n. 19. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a

verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 13, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 22.200,00**

## **LOTTO 12**

---

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 20, piano S1  
Trattasi di box auto , distinto catastalmente con il n. 20 e individuato in loco con il n. 20. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 14, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,

secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 20.700,00**

## **LOTTO 13**

---

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 22, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 22 e individuato in loco con il n. 22, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 16, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 29.300,00**

## **LOTTO 14**

---

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 24, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 24 e individuato in loco con il n. 24, Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato



mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 18, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 24.000,00**

## **LOTTO 15**

---

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 26, piano S2 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 26 e individuato in loco con il n. 26, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a

volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 20, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 30.600,00**

## **LOTTO 16**

---

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 27, piano S2 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 27 e individuato in loco con il n. 27, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 21, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,



secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 51.900,00**

## **LOTTO 17**

---

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 28, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 28 e individuato in loco con il n. 28, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 22, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 19.900,00**

## **LOTTO 18**

---

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 29, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 29 e individuato in loco con il n. 29. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato

mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 20.000,00**

## **LOTTO 19**

---

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 30, piano S2 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 30 e individuato in loco con il n. 30. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a

verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 24, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 20.000,00**

## **LOTTO 20**

---

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 31, piano S2 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 31 e individuato in loco con il n. 31. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 16 25, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,

secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 20.000,00**

## **LOTTO 21**

---

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 32, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 32 e individuato in loco con il n. 32. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 17 26, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 20.000,00**

## **LOTTO 22**

---

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 34, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 34 e individuato in loco con il n. 34. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato

mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 19 28, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 20.000,00**

## **LOTTO 23**

---

- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 35, piano S2 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 35 e individuato in loco con il n. 35. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a



verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 20 29, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 42.600,00**

## **LOTTO 24**

---

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 36, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 36 e individuato in loco con il n. 36, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 21 30, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,

secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 18.600,00**

## **LOTTO 25**

---

- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 37, piano S2 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 37 e individuato in loco con il n. 38. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 23 32, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 21.300,00**

## **LOTTO 26**

---

- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 39, piano S2 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 39 e individuato in loco con il n. 40. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato



mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 25, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 21.300,00**

## **LOTTO 27**

---

- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 40, piano S2 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 40 e individuato in loco con il n.41. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a

verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 26, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 49.700,00**

## **LOTTO 28**

---

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 42, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 42 e individuato in loco con il n.42. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 33, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,

secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 25.300,00**

## **LOTTO 29**

---

- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 43, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 43 e individuato in loco con il n. 43, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 34, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 26.600,00**

## **LOTTO 30**

---

- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 44, piano S2  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 44 e individuato in loco con il n. 44, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata

da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 35, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 18.600,00**

## **LOTTO 31**

---

- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 46, piano S2 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 46 e individuato in loco con il n. 37. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a

verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 22 31, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 20.000,00**

## **LOTTO 32**

---

- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 48, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 48 e individuato in loco con il n. 47. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 37, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,



secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 45.900,00**

## **LOTTO 33**

---

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 49, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 49 e individuato in loco con il n. 48. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 38, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 17.700,00**

## **LOTTO 34**

---

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 50, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 50 e individuato in loco con il n. 49. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato

mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 39, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 16.600,00**

## **LOTTO 35**

---

- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 51, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 51 e individuato in loco con il n. 50. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a



verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 40, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 17.700,00**

## **LOTTO 36**

---

- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 52, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 52 e individuato in loco con il n. 51. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 41, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,

secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 27.200,00**

## **LOTTO 37**

---

- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 54, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 54 e individuato in loco con il n. 70. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 42, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 27.200,00**

## **LOTTO 38**

---

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 55, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 55 e individuato in loco con il n. 71. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato

mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 43, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 19.000,00**

## **LOTTO 39**

---

- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 56, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 56 e individuato in loco con il n. 72. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a

verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 44, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 26.000,00**

## **LOTTO 40**

---

- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 57, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 57 e individuato in loco con il n. 73. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 28 45, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,

secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 22.500,00**

## **LOTTO 41**

---

- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 58, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 58 e individuato in loco con il n. 74. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 29 46, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 30.700,00**

## **LOTTO 42**

---

- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 59, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 59 e individuato in loco con il n. 69. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato



mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 47, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 17.700,00**

## **LOTTO 43**

---

- **Bene N° 43** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 60, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 60 e individuato in loco con il n. 63. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a

verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 48, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 16.600,00**

## **LOTTO 44**

---

- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 61, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 61 e individuato in loco con il n. 64. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 49, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,



secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 16.600,00**

## **LOTTO 45**

---

- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 62, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 62 e individuato in loco con il n. 65. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 30 50, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 17.700,00**

## **LOTTO 46**

---

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 63, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 63 e individuato in loco con il n. 66. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato

mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 31 51, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 19.000,00**

## **LOTTO 47**

---

- **Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 64, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 64 e individuato in loco con il n. 67. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a

verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 32, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 21.300,00**

## **LOTTO 48**

---

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 65, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 65 e individuato in loco con il n. 68. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 33, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,

secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 28.400,00**

## **LOTTO 49**

---

- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 66, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 66 e individuato in loco con il n. 52. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 52, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 30.700,00**

## **LOTTO 50**

---

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 67, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 67 e individuato in loco con il n. 53. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato

mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 53, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 16.600,00**

## **LOTTO 51**

---

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 68, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 68 e individuato in loco con il n. 54. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a



verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 54, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 19.000,00**

## **LOTTO 52**

---

- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 69, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 69 e individuato in loco con il n. 55. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 55, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,

secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 19.000,00**

## **LOTTO 53**

---

- **Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 70, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 70 e individuato in loco con il n. 56. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 34 56, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 19.000,00**

## **LOTTO 54**

---

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 71, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 71, in loco non è presente il numero identificativo. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è



assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 35 57, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 17.700,00**

## **LOTTO 55**

---

- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 72, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 72 e individuato in loco con il n. 58. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a

verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 36, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 17.700,00**

## **LOTTO 56**

---

- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 73, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 73 e individuato in loco con il n. 59. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 37, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,

secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 17.700,00**

## **LOTTO 57**

---

- **Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 74, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 74 e individuato in loco con il n. 60. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 38, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 17.700,00**

## **LOTTO 58**

---

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 75, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 75 e individuato in loco con il n. 61. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato

mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 39, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 22.500,00**

## **LOTTO 59**

---

- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 76, piano S3 Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 76 e individuato in loco con il n. 62. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a

verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 40, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 23.700,00**

## **LOTTO 60**

---

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 77, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 77 e individuato in loco con il n. 76. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere , via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 58, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia , tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche,



secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 37.800,00**

## **LOTTO 61**

---

- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 78, piano S3  
Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 78 e individuato in loco con il n. 75. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 59, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006 individuano l'immobile in oggetto nella tav. 3.10 nell'ambito del "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" ai sensi degli art. 44, 45 e 48 delle N.T.A. Inoltre il bene ricade nel PTPR della Regione Lazio (approvato con DM 12/12/1991 pubblicato sul B.U.R.L. il 09/02/1992) nell'area denominata Acqua Traversa - Camilluccia, tra i Beni Paesaggistici, immobili e aree di notevole interesse pubblico alle lettere c e d: Beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, secondo le L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art 134 co. 1 lett. a e art 136 Dlvo 42/04. La categoria catastale del box è C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

**Prezzo base d'asta: € 33.100,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 374/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.200,00**

<b>Bene N° 1 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 3, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,46 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 3 e individuato in loco con il n. 3, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00**

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 5, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 1 5, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti mobili e suppellettili di vario genere e natura.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 5 e individuato in loco con il n. 5, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato</p>		



	mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00

Bene N° 3 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 6, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 2 6, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti mobili e suppellettili di vario genere e natura.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 6 e individuato in loco con il n. 6, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero.		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.300,00

Bene N° 4 - Posto auto	
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 7, piano S1

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 3 7, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 29/07/2020, all'interno sono presenti due vecchi divani che il signor **** Omissis ****, che occupa il bene senza titolo, si dichiara disposto a portar via.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 7 e individuato in loco con il n. 7. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.700,00

<b>Bene N° 5 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 8, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 4 8, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. L'immobile risulta vuoto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 8 e individuato in loco con il n. 8. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		

<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.200,00

Bene N° 6 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 9, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 5 - 9, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti mobili e suppellettili di vario genere e natura.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 9 e individuato in loco con il n. 9, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00

Bene N° 7 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 10, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 6, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 10 e individuato in loco con il n. 10. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel</p>		

	Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00

Bene N° 8 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 11, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850, Sub. 7, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti mobili e suppellettili di vario genere e natura.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 11 e individuato in loco con il n. 11 concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.200,00

Bene N° 9 - Posto auto	
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 14, piano S1

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 8 12, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'esterno del box durante il sopralluogo avvenuto in data 10/03/2021 è stata riscontrata la presenza di acqua percolante sul pilastro e proveniente dal solaio superiore.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 14 e individuato in loco con il n. 14. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.200,00

Bene N° 10 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 16, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 10, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 16 e individuato in loco con il n. 16, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale, posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

## LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.200,00

Bene N° 11 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 19, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 13, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 19 e individuato in loco con il n. 19. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.700,00

Bene N° 12 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 20, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 14, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 20 e individuato in loco con il n. 20. Il bene è posto al primo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona</p>		

	denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

## LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.300,00

Bene N° 13 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 22, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 16, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 22 e individuato in loco con il n. 22, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00

Bene N° 14 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 24, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 18, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Durante il sopralluogo avvenuto in data 09/03/2021 è stata riscontrata la presenza di tracce di umidità sul pavimento in battuto di cemento del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 24 e individuato in loco con il n. 24, Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.600,00

<b>Bene N° 15 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 26, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 20, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	23,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Come è stato possibile constatare dal sottoscritto Esperto durante il sopralluogo avvenuto in data 29/07/2020, all'interno dell'immobile sono presenti mobili e suppellettili di vario genere e natura		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 26 e individuato in loco con il n. 26, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo
------------------------------	--------------------------------

## LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.900,00

Bene N° 16 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 27, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficciaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 21, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	39,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto, ad eccezione di alcune perdite di acqua sul pilastro e sul soffitto rilevate in sede di sopralluogo avvenuto in data 09/03/2021. Inoltre all'interno sono presenti oggetti di vario genere e natura e affetti personali.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 27 e individuato in loco con il n. 27, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.900,00

Bene N° 17 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 28, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficciaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 22, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 28 e individuato in loco con il n. 28, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV,		

	all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

## LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 18 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 29, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 29 e individuato in loco con il n. 29. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero.		

## LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 19 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 30, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 24, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è buono. All'interno sono presenti oggetti e abbigliamento sportivo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 30 e individuato in loco con il n. 30. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 20 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 31, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 16 25, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è buono. All'interno sono presenti oggetti e abbigliamento sportivo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 31 e individuato in loco con il n. 31. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00**

<b>Bene N° 21 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 32, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 17 26, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è buono. All'interno sono presenti oggetti e abbigliamento sportivo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 32 e individuato in loco con il n. 32. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00**

<b>Bene N° 22 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 34, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 19 28, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti oggetti e mobilio di vario genere e natura.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 34 e individuato in loco con il n. 34. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla</p>		

	quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

## LOTTO 23 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.600,00

Bene N° 23 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 35, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 20 29, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	32,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 35 e individuato in loco con il n. 35. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero.		

## LOTTO 24 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.600,00

Bene N° 24 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 36, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 21 30, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 36 e individuato in loco con il n. 36, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un		

	<p>fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 25 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.300,00

Bene N° 25 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 37, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 23 32, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è ottimo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 37 e individuato in loco con il n. 38. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 26 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.300,00

Bene N° 26 - Posto auto
-------------------------



<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 39, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 25, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 39 e individuato in loco con il n. 40. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 27 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.700,00

Bene N° 27 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 40, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 26, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	37,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti oggetti e mobili di vario genere e natura.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 40 e individuato in loco con il n.41. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

## LOTTO 28 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.300,00

Bene N° 28 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 42, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficciaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 33, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Sono presenti tracce di umidità sulla parete di fondo del box.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 42 e individuato in loco con il n.42. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 29 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.600,00

Bene N° 29 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 43, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficciaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 34, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti oggetti e mobili di vario genere e natura.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 43 e individuato in loco con il n. 43, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato</p>		

	mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

## LOTTO 30 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.600,00

Bene N° 30 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 44, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 35, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. All'interno sono presenti oggetti e mobili di vario genere e natura.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 44 e individuato in loco con il n. 44, concordemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Il bene posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 31 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 31 - Posto auto	
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 46, piano S2

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 22 - 31, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 46 e individuato in loco con il n. 37. Il bene è posto al secondo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 32 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.900,00

Bene N° 32 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 48, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 37, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	39,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è scarso. Sono presenti efflorescenze a terra e sulle pareti oltre ad evidenti tracce di umidità.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 48 e individuato in loco con il n. 47. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

### LOTTO 33 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.700,00

<b>Bene N° 33 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 49, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 38, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è scarso. Sono presenti a terra e sulle pareti evidenti tracce di umidità.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 49 e individuato in loco con il n. 48. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 34 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.600,00

<b>Bene N° 34 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 50, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 39, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è scarso. Sono presenti a terra e sulle pareti evidenti tracce di umidità e muffa.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 50 e individuato in loco con il n. 49. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio		

	oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 35 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.700,00

Bene N° 35 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 51, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 40, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 51 e individuato in loco con il n. 50. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 36 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.200,00

Bene N° 36 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 52, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852,	<b>Superficie</b>	23,00 mq

	Sub. 41, Zc. 4, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 52 e individuato in loco con il n. 51. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 37 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.200,00

Bene N° 37 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 54, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 42, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	23,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è scarso. La serranda manuale risulta non funzionante, impendendo la completa apertura del box che inoltre il giorno del sopralluogo è risultato allagato a causa del mal funzionamento di due delle tre pompe di drenaggio dell'acqua proveniente dalla falda freatica e presenti al piano S3.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 54 e individuato in loco con il n. 70. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**LOTTO 38 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00**

<b>Bene N° 38 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 55, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 43, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 55 e individuato in loco con il n. 71. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 39 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00**

<b>Bene N° 39 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 56, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 44, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 56 e individuato in loco con il n. 72. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento		

	principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 40 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.500,00

Bene N° 40 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 57, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 28 45, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare il mancato funzionamento della serranda elettrica di accesso al box, poiché il quadro elettrico è risultato vuoto. Si segnala, inoltre, la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 57 e individuato in loco con il n. 73. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 41 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.700,00

Bene N° 41 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 58, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850	<b>Superficie</b>	26,00 mq

	852, Sub. 29 46, Zc. 4, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare il mancato funzionamento della serranda elettrica di accesso al box. Si segnala, inoltre, la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 58 e individuato in loco con il n. 74. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 42 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.700,00

<b>Bene N° 42 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 59, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 47, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 59 e individuato in loco con il n. 69. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

## LOTTO 43 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.600,00

<b>Bene N° 43 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 60, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 48, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 60 e individuato in loco con il n. 63. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 44 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.600,00

<b>Bene N° 44 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 61, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 49, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 61 e individuato in loco con il n. 64. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel		

	Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 45 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.700,00

Bene N° 45 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 62, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 30 50, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 62 e individuato in loco con il n. 65. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 46 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 46 - Posto auto	
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 63, piano S3

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 31 51, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 63 e individuato in loco con il n. 66. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 47 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.300,00

<b>Bene N° 47 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 64, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 32, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 64 e individuato in loco con il n. 67. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 48 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.400,00

Bene N° 48 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 65, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 33, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	24,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 65 e individuato in loco con il n. 68. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 49 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.700,00

Bene N° 49 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 66, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852 , Sub. 52, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	26,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box e sul pavimento.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 66 e individuato in loco con il n. 52. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra		



	ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 50 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.600,00

Bene N° 50 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 67, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 53, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 67 e individuato in loco con il n. 53. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 51 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 51 - Posto auto			

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 68, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 54, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 68 e individuato in loco con il n. 54. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 52 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 52 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 69, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 55, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 69 e individuato in loco con il n. 55. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di		

	tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 53 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 53 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 70, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 34 56, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 70 e individuato in loco con il n. 56. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 54 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.700,00

Bene N° 54 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 71, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 852, Sub. 35 57, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		

<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 71, in loco non è presente il numero identificativo. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 55 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.700,00

Bene N° 55 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 72, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 36, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 72 e individuato in loco con il n. 58. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 56 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.700,00

<b>Bene N° 56 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 73, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 37, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 73 e individuato in loco con il n. 59. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## **LOTTO 57 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.700,00**

<b>Bene N° 57 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 74, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 38, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 74 e individuato in loco con il n. 60. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente		

	al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 58 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.500,00

Bene N° 58 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 75, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 39, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13/01/2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 75 e individuato in loco con il n. 61. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 59 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.700,00

Bene N° 59 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 76, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 850 , Sub. 40, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è pessimo. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 10 marzo 2021 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa		

	delle pareti perimetrali e di acqua sul pavimento del box.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 76 e individuato in loco con il n. 62. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 60 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.800,00

Bene N° 60 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 77, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 58, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	32,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 77 e individuato in loco con il n. 76. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**LOTTO 61 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.100,00**

<b>Bene N° 61 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Mendola n. 35, interno 78, piano S3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 852, Sub. 59, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala che durante il sopralluogo avvenuto in data 13 gennaio 2020 il sottoscritto Esperto ha potuto constatare la presenza di tracce di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali del box.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto, distinto catastalmente con il n. 78 e individuato in loco con il n. 75. Il bene è posto al terzo piano seminterrato di un fabbricato, databile attorno ai primi anni Duemila, di tre piani entro terra ad uso autorimessa. Il solaio superiore di copertura è ricoperto da un manto di erba sintetica. L'accesso al bene avviene da via della Mendola n. 35, mediante una rampa carrabile delimitata da un cancello elettrico in ferro; l'accesso pedonale è assicurato mediante un ascensore esterno e una scala. L'edificio si trova nel Municipio XV, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, a nord-ovest della città nella zona denominata Acquatraversa. Il fabbricato è ubicato in una via a carattere prettamente residenziale, così come l'intera area circostante, che presenta un traffico ordinario e regolare. La strada in cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è interessata da canali di traffico modesti. Il quartiere è discretamente servito da servizi urbani (negozi della piccola e grande distribuzione, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale con le zone verso il centro è rappresentato dalla linea ATAC 446, che circola lungo via Cortina d'Ampezzo, arteria principale di connessione tra il quartiere, via Trionfale e la Galleria Giovanni XXIII ad ovest; via Pareto ad est, che raggiunge corso Francia e via Flaminia Nuova, dalla quale si arriva facilmente al Grande Raccordo Anulare, posto a circa otto chilometri di distanza. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ottimo, in quanto si tratta di una zona con una forte presenza di abitazioni di tipo signorile, a volte dotate di piscine condominiali e grandi spazi a verde.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		