
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 694/2005. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica d'Ambrosio.

Promossa da

MPS Banca per l'Impresa Spa

con sede in Viale Giuseppe Mazzini, n. 46

50132 - Firenze (FI)

CF. 00816350482

Rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Mannocchi

c/o Lungotevere Arnaldo da Brescia, 9/10

00196 - Roma (RM)

PEC: massimo.mannocchi@realpec.it

Contro

Codice fiscale:

Intervenuti

Siena NPL 2018 Srl

con sede in Via Piemonte, 38

00187 – Roma (RM)

CF. 14535321005

Rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Mannocchi

c/o Lungotevere Arnaldo da Brescia, 9/10

00196 - Roma (RM)

PEC: massimo.mannocchi@realpec.it

BNL Spa

con sede in Viale Altiero Spinelli, 30

00157 – Roma (RM)

CF. 09339391006

Rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Fioretti

c/o Lungotevere Arnaldo da Brescia, 9/10

00196 - Roma (RM)

PEC: andrea.fioretti@realpec.it

Fino 2 Securitisation Srl

con sede in Viale Majno, n. 45



20122 – Milano (MI)

CF. 09966400963

e per essa DoValue Spa

Rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Accardo

c/o Via Ovidio, 20,

00193 - Roma (RM)

PEC: fabioaccardo@ordineavvocatiroma.org

Intesa San Paolo Spa

con sede in Piazza San Carlo, 156

10154 – Torino (TO)

CF. 00799960158

Rappresentata e difesa dall'Avv. Cinzia Mignanti

c/o Via Nino Bixio, 7/b

00053 – Civitavecchia (RM)

PEC: cinzia.mignanti@pecavvocaticivitavecchia.it



Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

con sede in Piazza Salimbeni, 3

53100 – Siena (SI)

CF. 00884060526

Rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Luconi

c/o Via Antonio Bosio, 2

00161 - Roma (RM)

PEC: massimoluconi@ordineavvocatiroma.org

Agenzia delle Entrate - Riscossione

con sede in Via Giuseppe Grezar, 14

00142 – Roma (RM)

CF. 13756881002

PEC: protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it

PEC: laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

Delegato alla vendita

Dott. Giovanni Treglia

PEC: giovanni.treglia@pec.commercialisti.it

Custode

IVG di Roma Srl

PEC: ivgdiromasrl@open.legalmail.it



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Lotto Unico.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	35
Patti	36
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	75
Regolarità edilizia.....	78
Stima / Formazione lotti	82
STIMA DEL BENE N. 1	84
Assenza di garanzia per vizi.....	87
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	87
Stato d'uso e manutenzione	88
Stato di possesso.....	88
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	88
Spese condominiali insolute	88
Conclusioni.....	89
STIMA DEL BENE N. 2	89
Assenza di garanzia per vizi.....	91
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	91
Stato d'uso e manutenzione	92
Stato di possesso.....	93
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	93
Spese condominiali insolute	93
Conclusioni.....	93
STIMA DEL BENE N. 3	93



STIMA DEL BENE N. 4	94
STIMA DEL BENE N. 5	95
Assenza di garanzia per vizi.....	100
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	100
Stato d'uso e manutenzione	100
Stato di possesso.....	101
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	101
Spese condominiali insolute	101
Conclusioni.....	101
STIMA DEL BENE N. 6	101
Riepilogo	102
Limiti dell'incarico	102
Allegati	103



INCARICO

Con provvedimento della Dott.ssa Federica d'Ambrosio, del 14 settembre 2021, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 - 00144 - Roma (RM), email aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 12 ottobre 2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

PREMESSA

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un lotto di terreno con sovrastanti corpi di fabbrica, alcuni dei quali destinati alla residenza ed altri connessi all'attività commerciale, posto in prossimità del limite del territorio comunale di Roma Capitale, nelle vicinanze della Via Ardeatina, come meglio risulta dalla descrizione di seguito riportata.

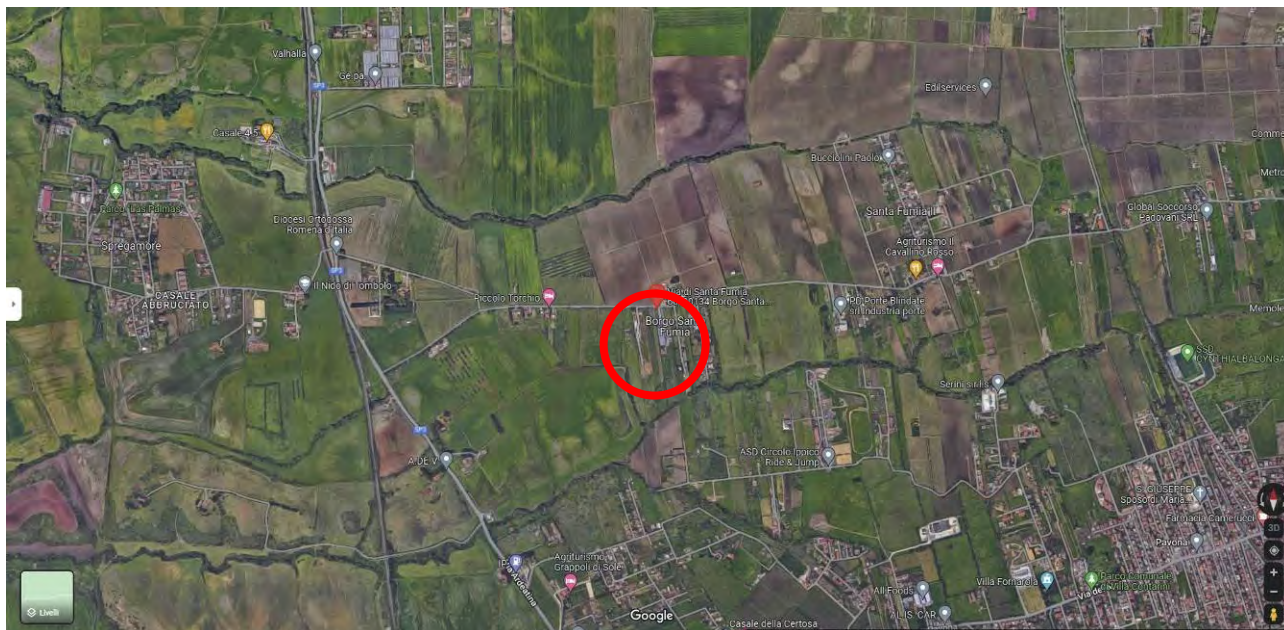
DESCRIZIONE

Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 694/2005, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 16 giugno 2005, reg. gen. 78764, reg. part. 46213, ha ad oggetto gli "... immobili di proprietà "complesso immobiliare con annessi piazzale e terreno agricolo, comprendente un corpo di fabbrica a tre livelli a tipologia industriale, utilizzato come deposito e mostra mobili, una palazzina a due piani destinata ad uffici, una villa padronale; il tutto realizzato su un fondo rustico della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 27.950, sito in Comune di Roma, località Quarto Tor di Nona, Via Santa Fumia n. 60 (traversa della Via Ardeatina all'altezza del Km 18), distinto al catasto terreni al foglio 1172, p.lle 682, 681, 671, 674, 670, 75, 198, 390, 161. Più precisamente sul terreno di cui sopra insistono: a)il fabbricato principale, comprendente un capannone industriale costruttivamente articolato su tre piani, distinto al NCEU al foglio 1172, p.lla 681, sub 501; b)La palazzina uffici, a due piani fuori terra, composta di un locale garage con annessa cantina e un appartamento di cinque vani al piano terra, un appartamento di 6,5 vani al piano primo, il tutto distinto al NCEU al foglio 1172, p.lla 388 sub 502, 503, 2 (graffata con part 674 sub 2) e p.lla 674 sub 501 (corte comune); c) la villa padronale articolata su tre piani, composta di cantina, centrale termica, bagno e garage al piano terra; porticato, cucina, salone, due camere e ripostiglio al piano primo, tre camere, soggiorno, tre bagni e balconi al piano primo, distinta al NCEU al foglio 1172, p.lla 393 sub 501 e 502; d) un manufatto in muratura, distinto al NCEU al foglio 1172, p.lla 390 sub 501; il tutto confinante con proprietà o aventi causa da più lati, fosso radiceli e strada di Santa Fumia, salvi altri" ...".

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 24 novembre 2021, 22 febbraio, 1° marzo 2022 e da ultimo il 9 febbraio 2023, è emerso che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel quadrante sud del territorio di Roma Capitale, nel perimetro di competenza amministrativa del IX Municipio (già Municipio 12), in località Borgo S. Fumia, in un ambito rurale posto ai limiti territorio comunale e delimitato ad ovest e a sud dalla Via Ardeatina come meglio si evince dall'inquadramento



territoriale che viene di seguito riportato, unitamente al successivo ingrandimento, in cui l'immobile è identificato con approssimazione con un perimetro rosso



Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

Il contesto in cui è inserito il complesso immobiliare in argomento è a ridosso della Via Ardeatina, fuori dal Grande raccordo Anulare, in un ambito rurale costituito per lo più da case sparse: la citata strada consolare costituisce l'arteria principale di collegamento con il centro urbano e sulla quale transita il servizio di trasporto pubblico su gomma. In detto contesto le arterie stradali che si diramano dalla strada provinciale sono costituite, come Via di S. Fumia, da strade secondarie di modesta ampiezza. Nelle immediate vicinanze non sono presenti esercizi commerciali di vicinato che invece sono ubicati nei tessuti edilizi realizzati in prossimità dell'arteria principale di collegamento.

Di seguito si riportano le fotografie scattate alla Via di S. Fumia in prossimità dell'ingresso del compendio pignorato.





L'ingresso al compendio immobiliare visto da Via di S. Fumia



L'ingresso al compendio immobiliare visto dall'interno

Il lotto di terreno ha una giacitura di lieve pendenza con il punto più alto localizzato in prossimità dell'ingresso e quindi su Via di S. Fumia e degrada verso il fosso che delimita la proprietà sul lato sud.

Subito dopo l'ingresso è presente un'ampia area asfaltata utilizzata per la sosta della auto al termine della quale sono presenti due manufatti: sul lato sinistro per chi accede alla proprietà è presente un corpo di fabbrica su due livelli identificato catastalmente con la particella 388 mentre sul lato destro insiste un grande manufatto articolato su tre livelli, di cui uno seminterrato, adibito alla rivendita di mobili per la maggiore consistenza e a laboratorio di falegnameria per la restante minima parte. Scendendo ancora in direzione del fosso, sul lato sinistro della viabilità interna del lotto sono presenti due manufatti: quello più piccolo, contraddistinto con il numero di particella 904, ospita un piccolo deposito mentre quello identificato con la particella 390 è risultato inaccessibile perché avvolto da una fitta vegetazione. L'ultimo dei manufatti è rappresentato dalla villa padronale, articolata su tre livelli, ed identificata con il numero di particella 393.

Quanto sopra descritto meglio si evince dall'estratto dalle mappe catastali dal foglio 1172, di seguito riportato, dove il bene pignorato è evidenziato, con approssimazione, con un perimetro di colore rosso.





Stralcio dalle mappe catastali – foglio 1172 (non in scala)

LOTTO UNICO

In considerazione del fatto che il lotto di terreno su cui insistono le unità immobiliari ha una forma rettangolare molto pronunciata e il fronte stradale, sul quale è ubicato l'unico ingresso, è posizionato sul lato corto, si è proceduto alla formazione di un unico lotto costituito dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Fabbricato identificato con il numero di particella 388 costituito da un'abitazione articolata al piano terra ed al piano primo, un locale autorimessa ed una cantina al piano terreno.

Bene n. 2 – Fabbricato identificato con il numero di particella 681 costituito da un'unica unità immobiliare articolata su tre livelli e adibita in parte ad esposizione di mobili ed in parte a laboratorio artigianale di falegnameria, oltre gli accessori.

Bene n. 3 – Manufatto ad un solo piano identificato con il numero di particella 904 adibito a locale di deposito.

Bene n. 4 – Manufatto ad un solo piano identificato con il numero di particella 390 censito in categoria C/1 propria dei negozi e delle botteghe.

Bene n. 5 – Fabbricato identificato con il numero di particella 393, articolato su tre livelli e adibito ad abitazione con i relativi accessori costituiti da una cantina ed un box auto.

Bene n. 6 – Area a ridosso dei manufatti sopra descritti identificata, nel complesso, con i numeri di particella 682, 681, 904, 390, 671, 393, 905, 75, 388 e 674.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Fabrizio Bissi di Roma, attestante le risultanze delle ispezioni effettuate presso il Catasto dei Fabbricati di Roma e il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1: il tutto viene certificato alla data del 22 giugno 2005.

Nella citata certificazione è altresì indicato che *"... le particelle 198 e 161 del foglio 1172 del NCT, non sono mai pervenute agli esecutati ..."*, benché ricomprese nel pignoramento che ha dato impulso alla procedura esecutiva.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione appartengono al seguente soggetto:

- , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono poste in vendita per il seguente diritto:

- , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Il lotto di terreno in argomento è pervenuto in proprietà alla con atto a rogito del dott. Assunta De Angelis, coadiutore temporaneo, giusta delibera del Consiglio Notarile di Roma in data 19 luglio 1968, del dott. Roberto Janiri, notaio in Roma, stipulato in data 3 ottobre 1968, rep. 592020, racc. 5695. Con il citato atto è stato acquistato *"... l'immobile sito in territorio del Comune di Roma, località Quarto Tor di Nona e precisamente: - fondo rustico esteso ha 2.79.50 (ettari due, are settantanove e centiare cinquanta) confinante con proprietà o aventi causa da più lati, fosso Radicelli e strada di santa Fumia, salvo altri. Detto immobile è distinto nel nuovo catasto terreni di Roma alla Sez. C, partita 7759 in ditta al venditore, foglio 1172 con le particelle 72 e 75 per ha. 2.79.50 con il complessivo reddito dominicale di £. 1063,93 e agrario di £. 336,60, come risulta dal relativo certificato che sarà allegato alla copia del presente atto per uso voltura ..."*. Il citato atto è stato registrato al 1° Ufficio Atti Pubblici – Roma in data 21 ottobre 1968 al n. 14677, seria A, Vol. 2362 e trascritto presso la competente Conservatoria in data 9 ottobre 1968 al Registro d'ordine al n. 87312, e al Reg. particolare al n. 57630. la copia dell'atto di compravendita è allegata alla presente sotto la lettera **"A"**.

Con successivo atto di rettifica, stipulato in data 21 gennaio 1992, a rogito del notaio Augusto Bellagamba di Roma, Rep. 54646, Racc. 11632, si è inteso rettificare l'atto in precedenza descritto in quanto, *"... per mero errore materiale, la società acquirente è stata indicata con la denominazione sociale ..."* invece che, esattamente, come *"..."*. La copia dell'atto di rettifica è allegata alla presente relazione sotto la lettera **"B"**.

CONFINI

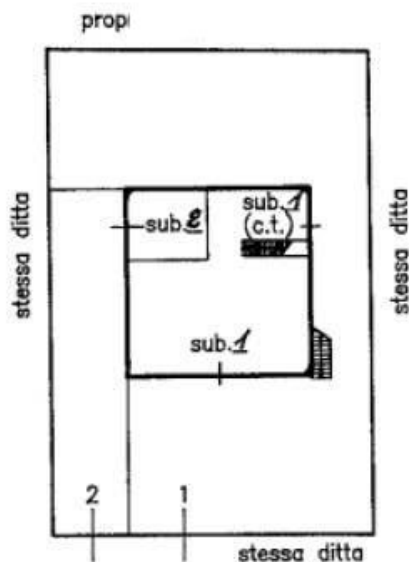
Dai sopralluoghi effettuati e da quanto emerso dalla lettura dell'estratto di mappa catastale, il compendio immobiliare pignorato confina con Via di S. Fumia, con la particella 71 del foglio 1172 e con il fosso Radicelli, salvi altri e più precisi confini.

Dall'esame dell'estratto dalle mappe catastali si evince altresì che il limite della proprietà si estende sino alla mezzeria stradale della Via di S. Fumia.

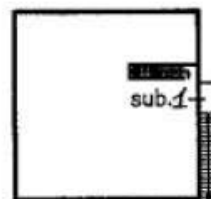


CONSISTENZA

Il **Bene n. 1** è un corpo di fabbrica articolato su due livelli che ospita un box auto, un locale cantina ed un'abitazione che occupa entrambe i livelli e che sono collegati anche mediante una scala esterna in ferro; al box auto e all'abitazione sono graffate due aree esterne. La posizione delle porzioni immobiliari all'interno dell'edificio è meglio individuata nell'elaborato planimetrico il cui stralcio è di seguito riportato. Le destinazioni sopra descritte sono quelle risultanti dalla documentazione catastale: all'atto dei sopralluoghi l'immobile è risultato avere la funzione di un locale di deposito.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Stralcio dall'elaborato planimetrico della particella 388



Il corpo di fabbrica identificato con il numero di particella 388



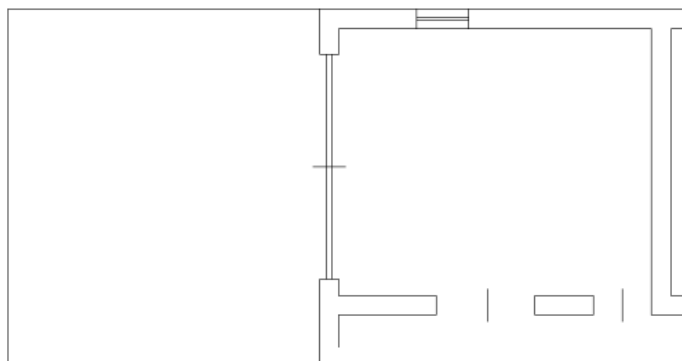
Il corpo di fabbrica identificato con il numero di particella 388



Il box auto identificato con il subalterno 2 della particella 388, a cui è graffata l'area contraddistinta con il subalterno 2 della particella 764, ha una superficie catastale di mq 28 e meglio risulta descritto dalla documentazione fotografica che segue.



Il box auto

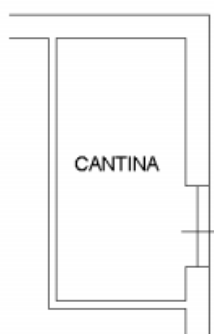


Lo stralcio della planimetria catastale del box auto al piano terreno

Il locale cantina, che è invece identificato con il subalterno 505 della stessa particella 388, è ubicato al piano terreno ed ha una superficie catastale di mq 8.



Il locale cantina



Lo stralcio della planimetria catastale della cantina al piano terreno



L'abitazione articolata su due livelli è identificata con il subalterno 504 della particella 388 e a cui è graffata l'area contraddistinta con il subalterno 501 della particella 764. L'unità immobiliare ha una consistenza catastale di 12 vani a cui corrisponde una superficie catastale totale di mq 256. L'a porzione dell'abitazione al piano terreno è in diretta comunicazione con il box auto: come accennato gli ambienti sono di fatto adibiti a locali di deposito, su entrambe i livelli. La struttura del corpo di fabbrica è costituita da muratura portante con la copertura costituita da due falde inclinate ricoperte con un manto di tegole: le facciate sono rifinite con del quarzo plastico.



Lo stralcio della planimetria catastale del piano terreno

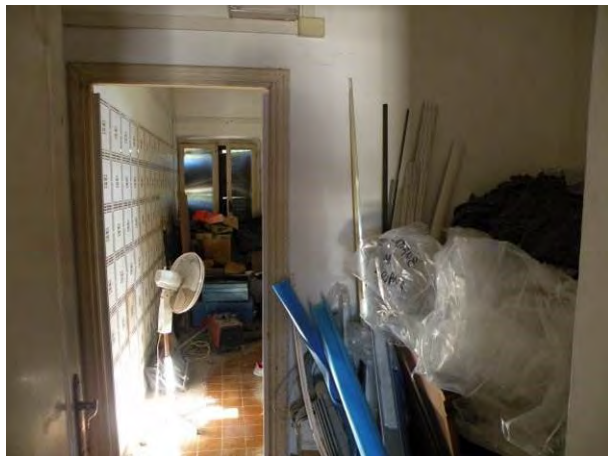


Lo stralcio della planimetria catastale del piano primo

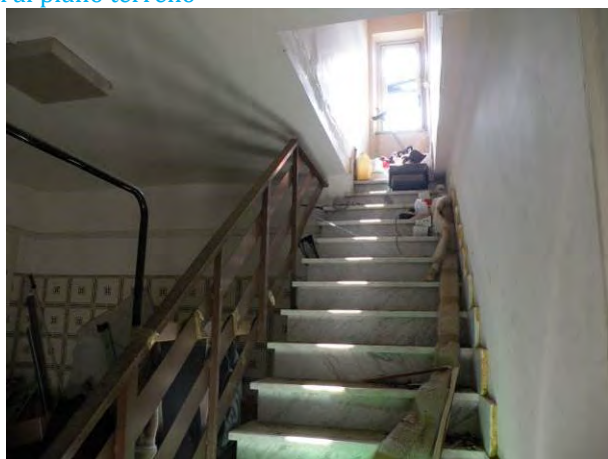
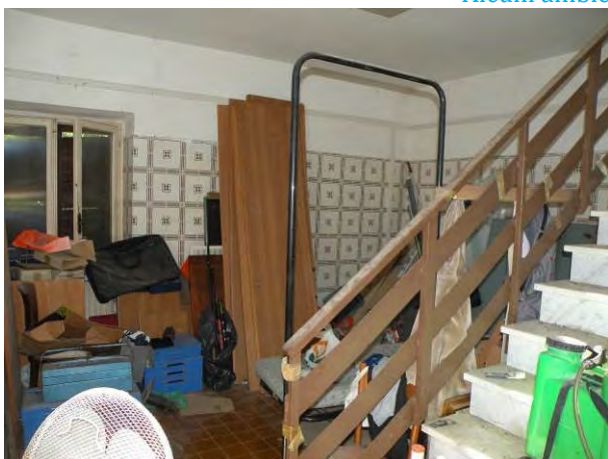


Alcuni ambienti al piano terreno

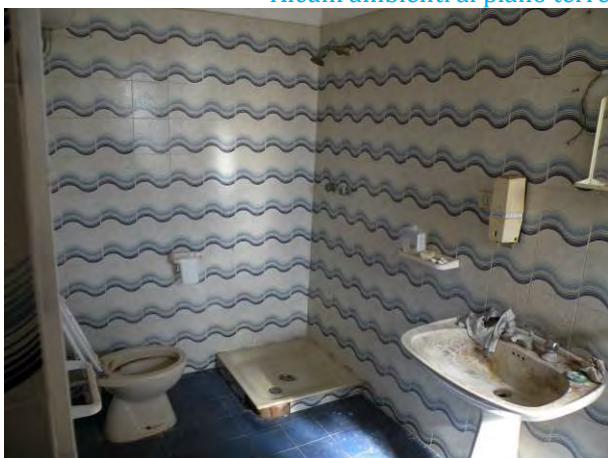




Alcuni ambienti al piano terreno



Alcuni ambienti al piano terreno e la scala di collegamento interna

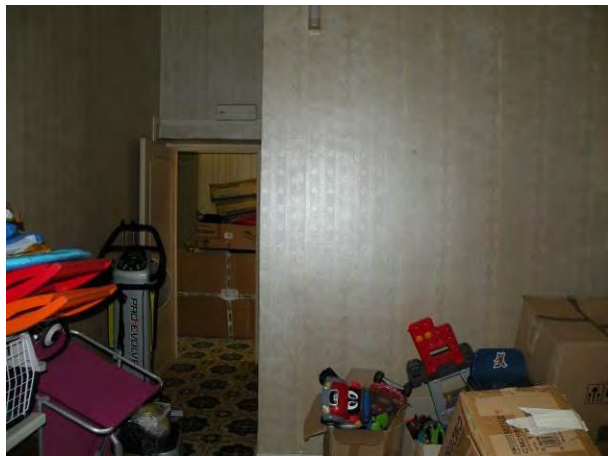


Alcuni ambienti al piano terreno



Alcuni ambienti al piano primo

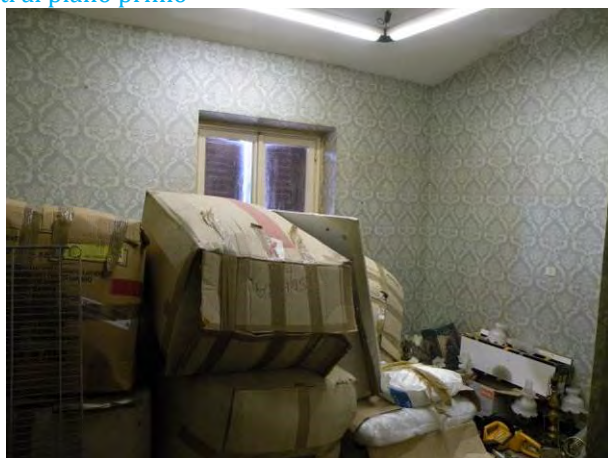
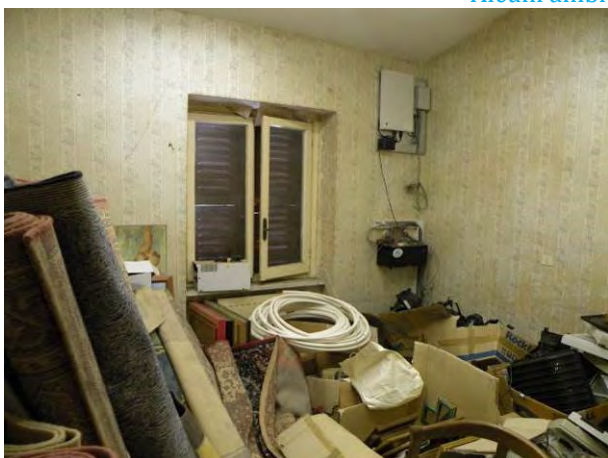




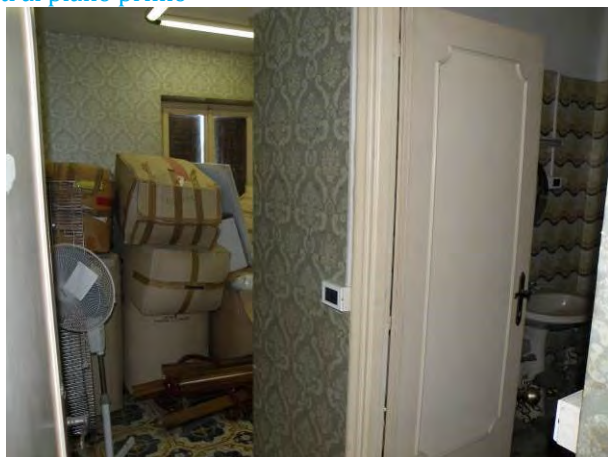
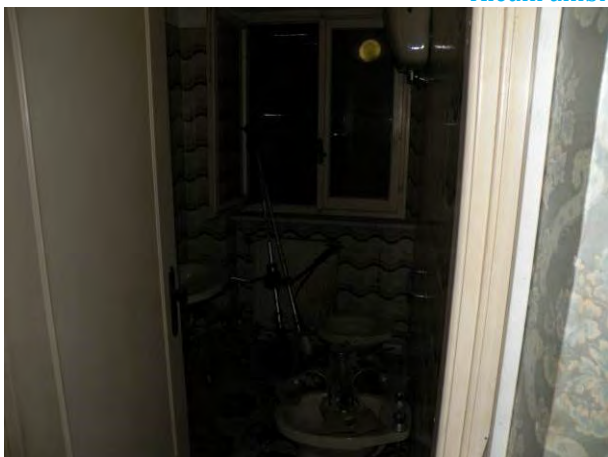
Alcuni ambienti al piano primo



Alcuni ambienti al piano primo



Alcuni ambienti al piano primo



Alcuni ambienti al piano primo





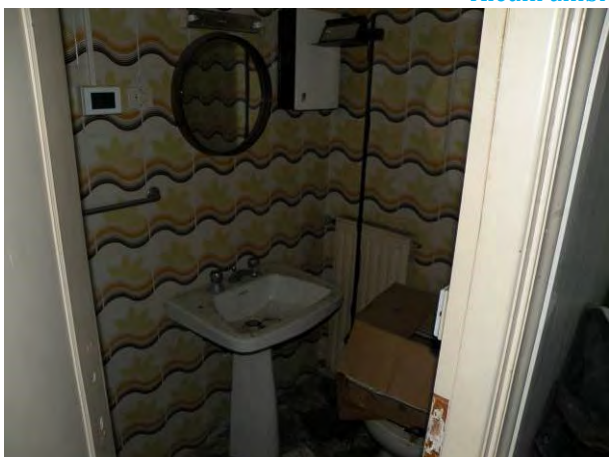
Alcuni ambienti al piano primo



Alcuni ambienti al piano primo



Alcuni ambienti al piano primo



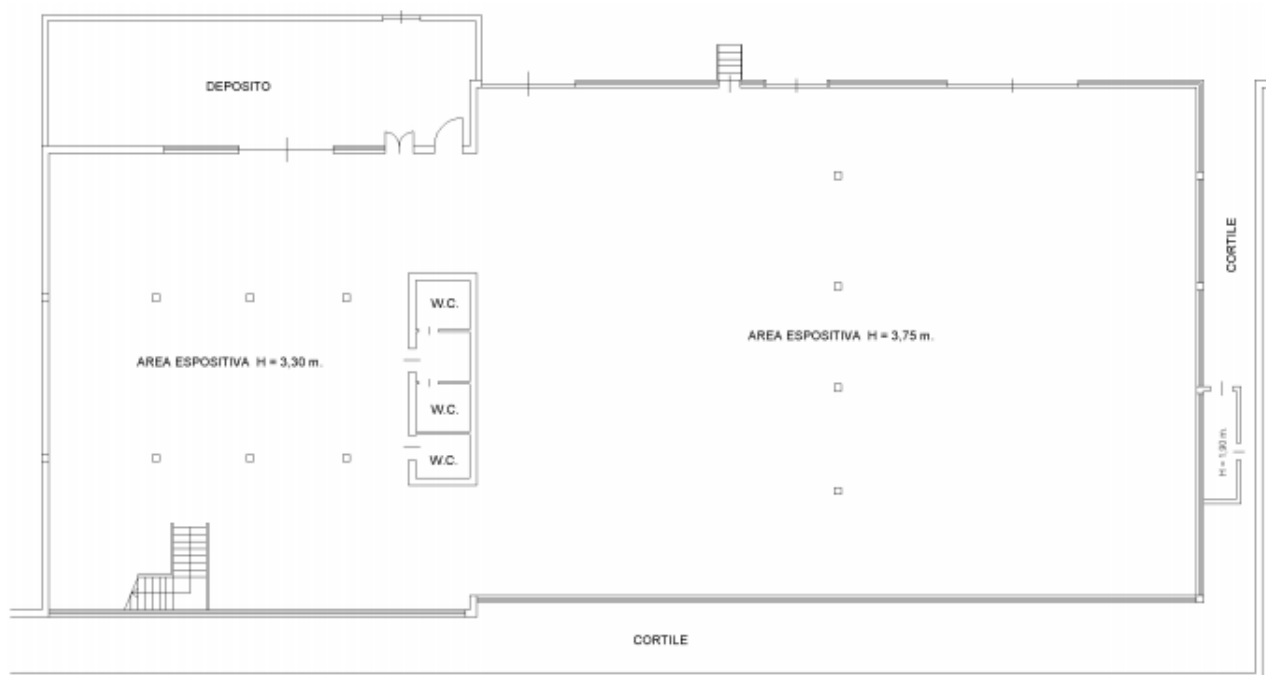
Alcuni ambienti al piano primo



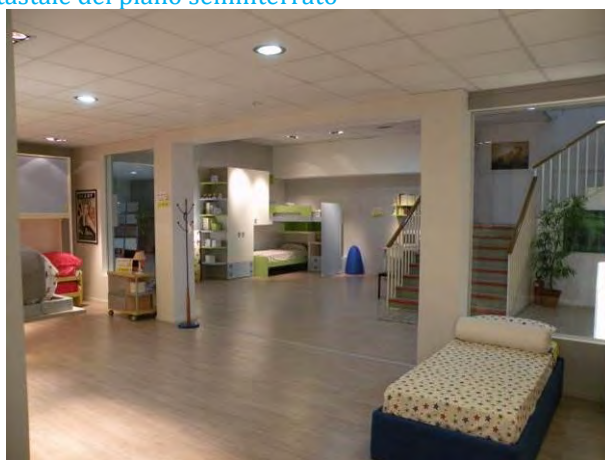
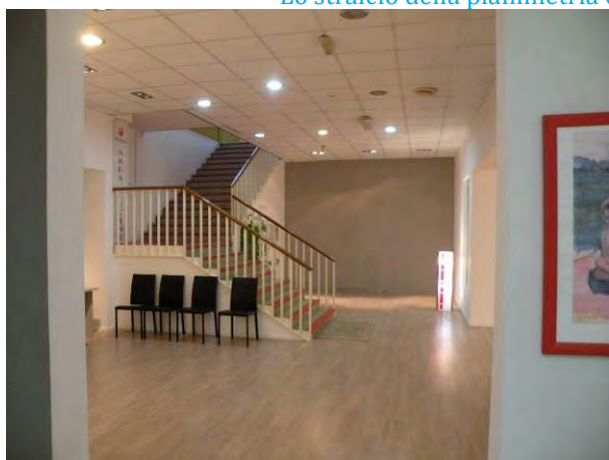
Il **Bene n. 2** è un corpo di fabbrica di grandi dimensioni, articolato su tre livelli di cui uno parzialmente interrato, che ospita un'esposizione di mobili al piano terra ed al primo mentre al piano nel sottosuolo insiste un'altra porzione della citata esposizione ed un laboratorio di falegnameria: quest'ultima porzione ha accesso diretto dall'esterno ed è posta anche in comunicazione con la parte adibita ad esposizione.

La struttura dell'edificio rileva il fatto che la realizzazione è avvenuta in due tempi: una parte presenta una struttura puntiforme costituita da elementi in acciaio mentre l'altra è costituita da pilastri in conglomerato di calcestruzzo armato; la copertura dell'edificio è invece costituita da un lastrico solare. Un avancorpo, ubicato in prossimità dell'ingresso, è invece articolato su di un unico livello.

Quanto sopra descritto meglio si evince dagli stralci delle planimetrie catastali e dalla documentazione fotografica di seguito riportati.

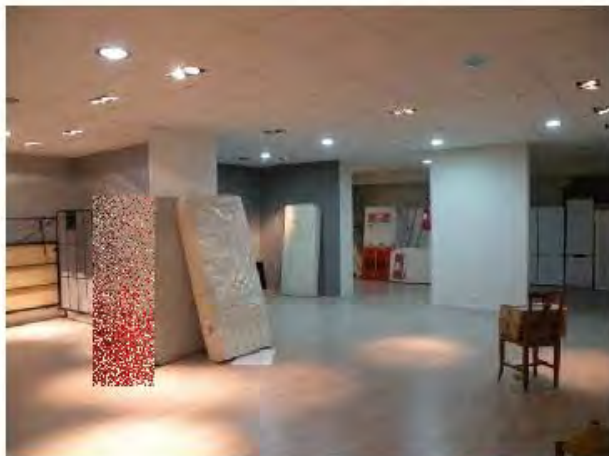


Lo stralcio della planimetria catastale del piano seminterrato



I locali espositivi al piano seminterrato

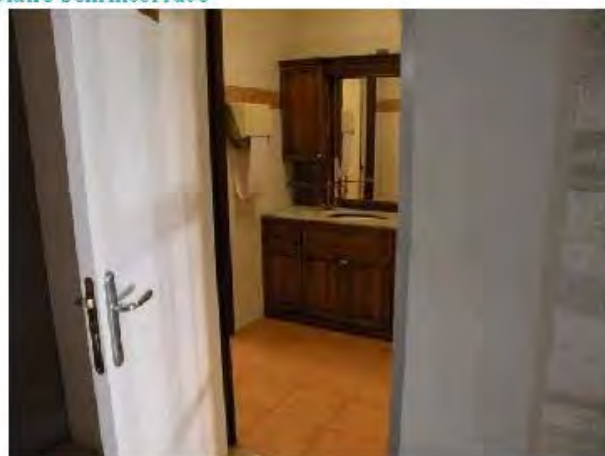




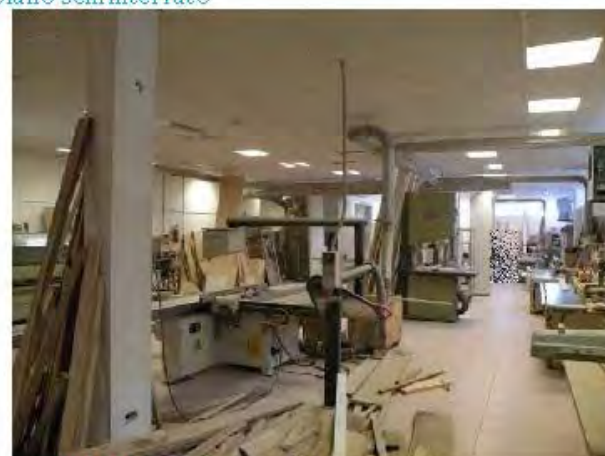
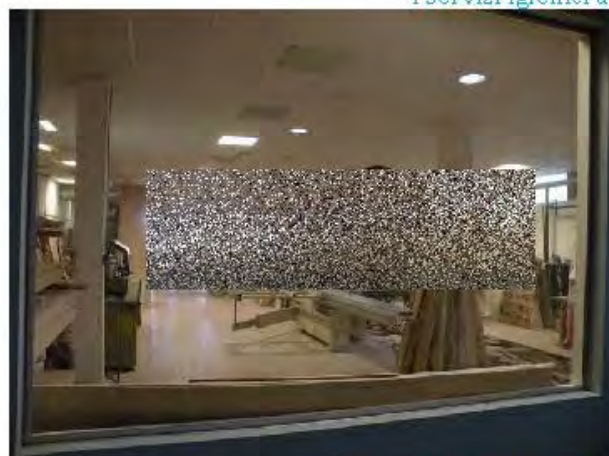
I locali espositivi al piano seminterrato



I servizi igienici al piano seminterrato



I servizi igienici al piano seminterrato

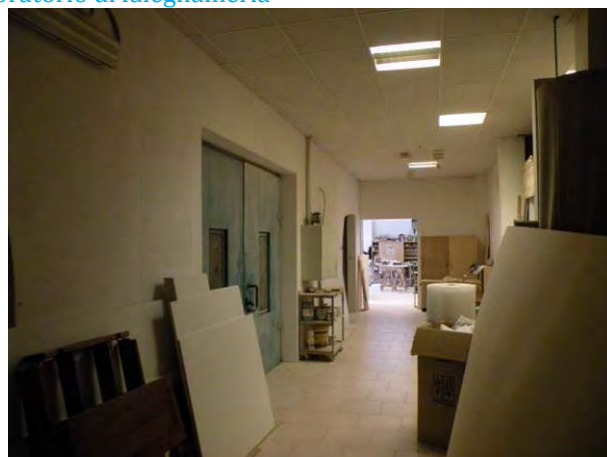


Gli ambienti adibiti a laboratorio di falegnameria





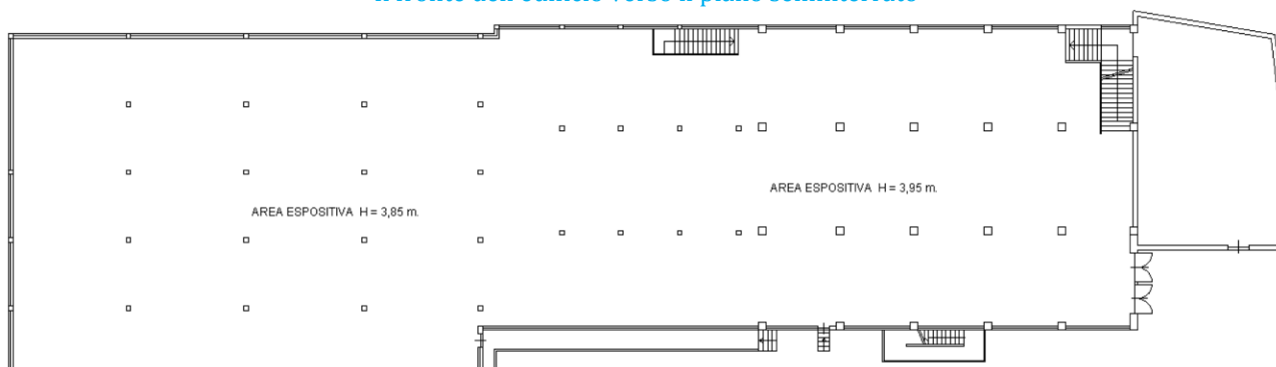
Gli ambienti adibiti a laboratorio di falegnameria



Gli ambienti adibiti a laboratorio di falegnameria



Il fronte dell'edificio verso il piano seminterrato



Lo stralcio della planimetria catastale del piano terreno





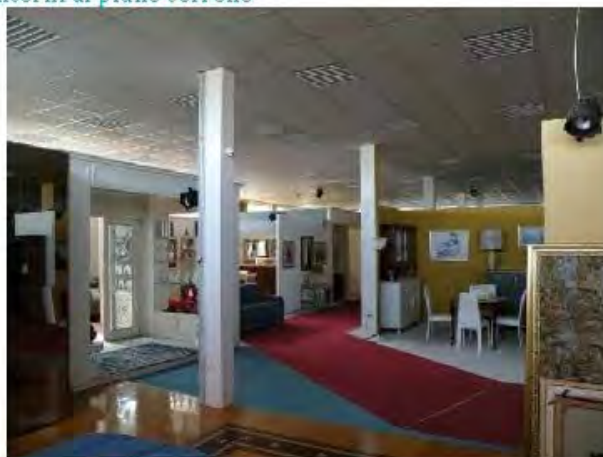
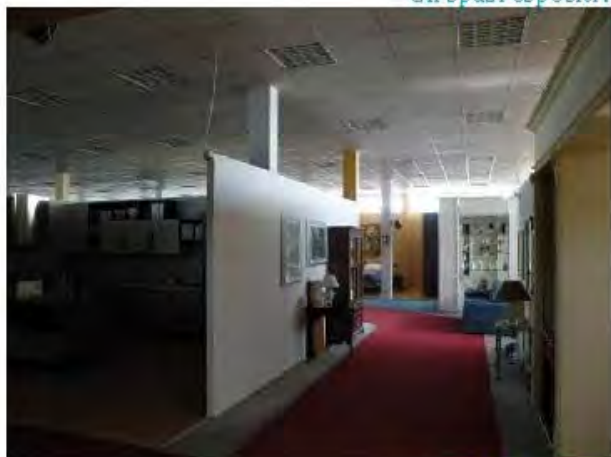
Gli esterni dell'edifici nei piani fuori terra



L'ingresso visto dall'esterno e dall'interno



Gli spazi espositivi interni al piano terreno

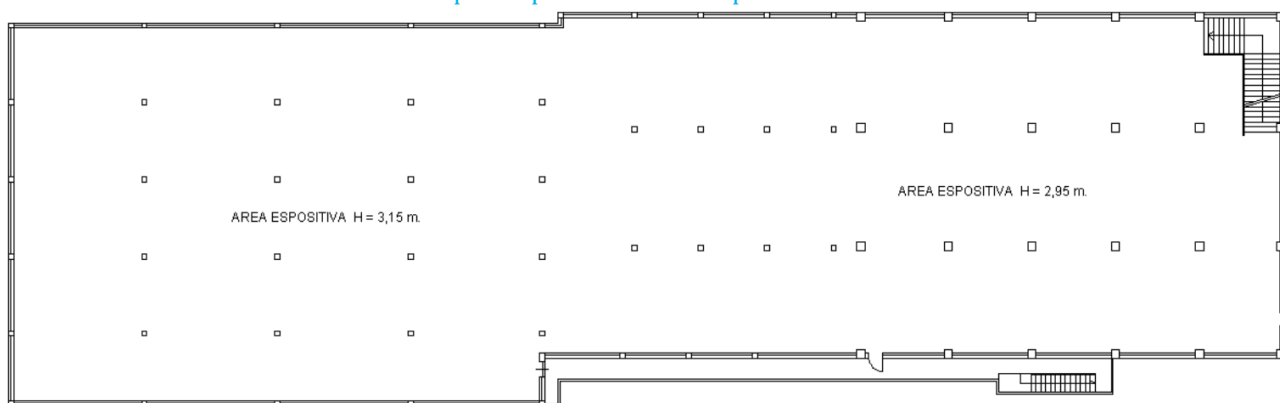


Gli spazi espositivi interni al piano terreno

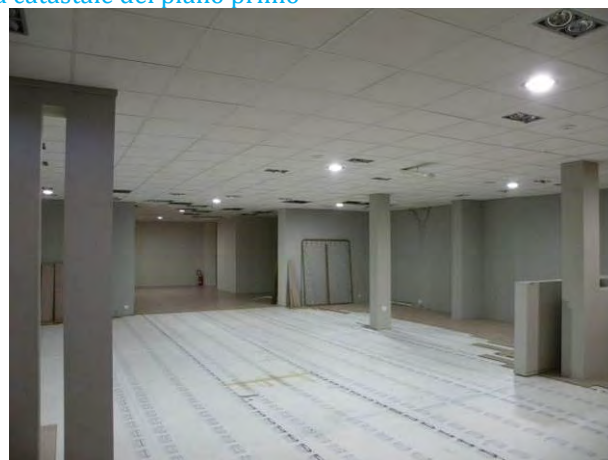




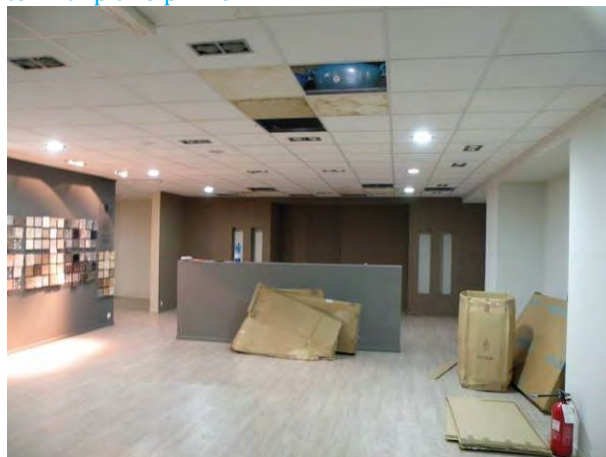
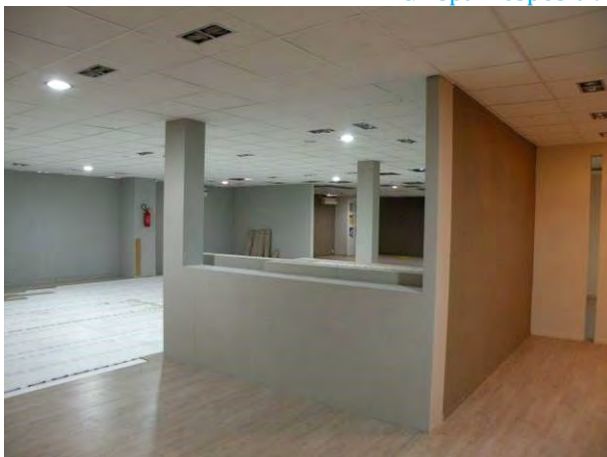
Gli spazi espositivi interni al piano terreno



Lo stralcio della planimetria catastale del piano primo

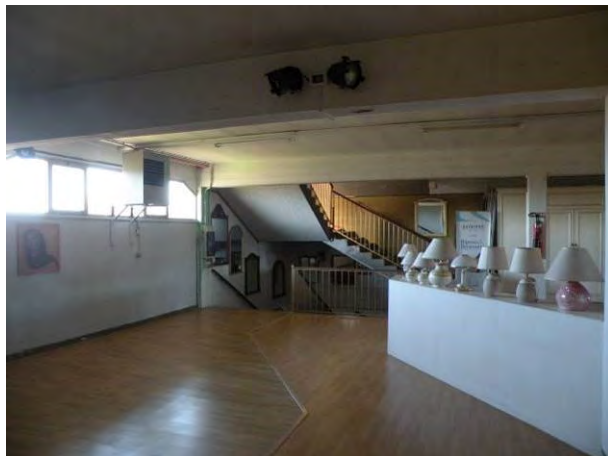


Gli spazi espositivi interni al piano primo

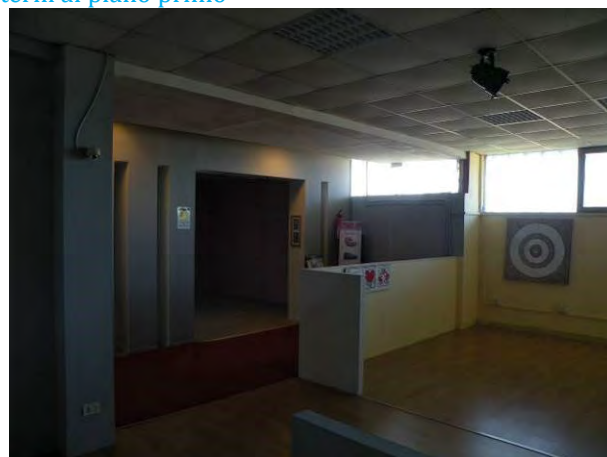
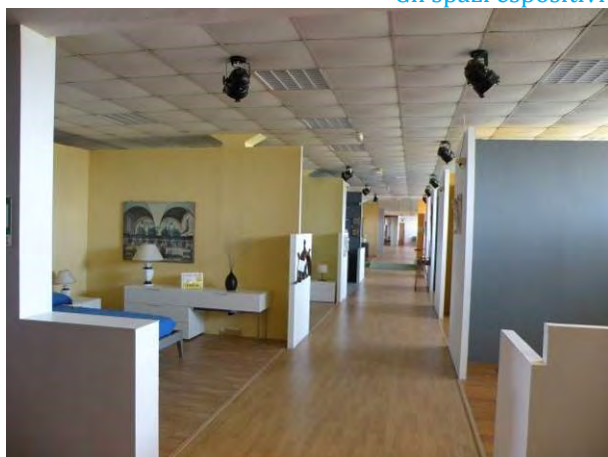


Gli spazi espositivi interni al piano primo

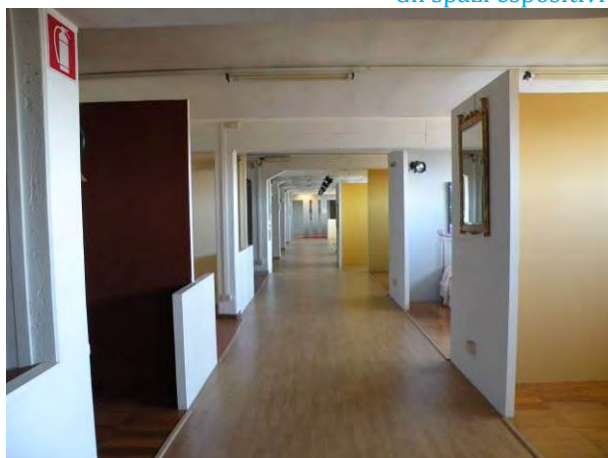




Gli spazi espositivi interni al piano primo

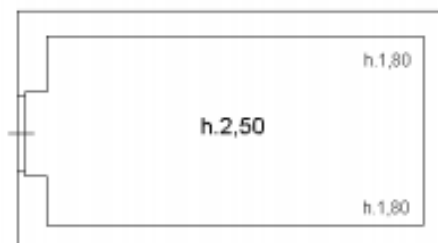


Gli spazi espositivi interni al piano primo



Gli spazi espositivi interni al piano primo

Il **Bene n. 3** è un piccolo manufatto in muratura con una copertura costituita da un tetto a due falde con struttura lignea che sorregge delle lastre che potrebbero contenere delle fibre di amianto e sovrastate da delle lamiere: non è stato possibile accedere all'interno del piccolo manufatto che è adibito al locale di deposito.



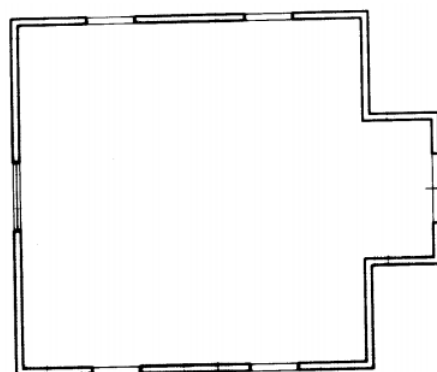
Lo stralcio della planimetria catastale del manufatto identificato con la particella 904





Il manufatto identificato con la particella 904

Il **Bene n. 4** è un manufatto, contraddistinto con la particella 390, articolato su di un solo livello fuori terra, posto nelle immediate vicinanze di quello prima descritto, e costituito anch'esso da una struttura in muratura e ormai allo stato di abbandono: la vegetazione spontanea ha avvolto completamente il corpo di fabbrica motivo per cui non è stato possibile accedere all'interno. Una parte della muratura sembra che sia crollata e rimane in posizione verticale solo alcune file di blocchi squadrati di tufo.



Lo stralcio della planimetria catastale del manufatto identificato con la particella 390



Il manufatto identificato con la particella 390

Il **Bene n. 5** è un fabbricato articolato su tre livelli che comprende tre unità immobiliari: un'autorimessa ed una cantina ubicate al piano seminterrato ed un'abitazione distribuita su due livelli che ha accesso da una scala esterna, ubicata al di sotto di un portico a doppia altezza, che inizia al livello del piano nel sottosuolo e conduce al piano terreno: a detto livello sono presenti l'ingresso che funge da disimpegno, un ampio salone, una cucina in diretta comunicazione con una sala da pranzo oltre ad un bagno e due camere da letto; dalla cucina e dal soggiorno è possibile accedere ad un portico ubicato allo stesso livello. Mediante la scala che insiste nel soggiorno è possibile raggiungere il livello superiore dove è presente un ulteriore ambiente di soggiorno, e tre stanze da letto con altrettanti servizi igienici, oltre a due terrazzi in uno dei quali, quello coperto, è presente un ripostiglio. L'edificio, che ha la copertura costituita da un tetto a falde ed in una delle quali è inserita una delle due terrazze,



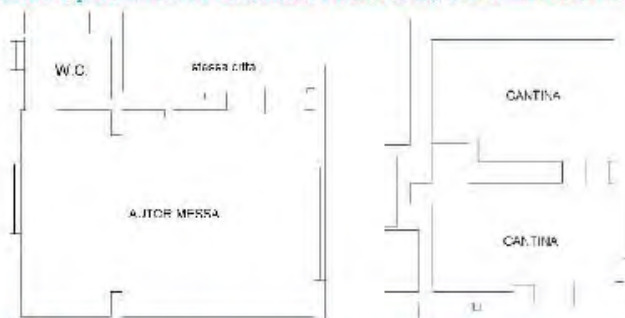
ha le facciate rifinite con una tinteggiatura al quarzo di colore marrone; i citati portici sono costituiti da dei pilastri che sorreggono un solaio inclinato ricoperto da un manto di tegole in laterizio, così come la copertura dell'edificio. Quanto sopra descritto meglio si evince dagli stralci delle planimetrie di seguito riportate e dalla documentazione fotografica che segue.



L'edificio ad uso residenziale articolato su tre livelli



Lo stralcio della planimetria catastale relativa all'autorimessa ed alla cantina



Lo stralcio della planimetria catastale relativa all'autorimessa ed alla cantina



L'autorimessa al piano nel sottosuolo

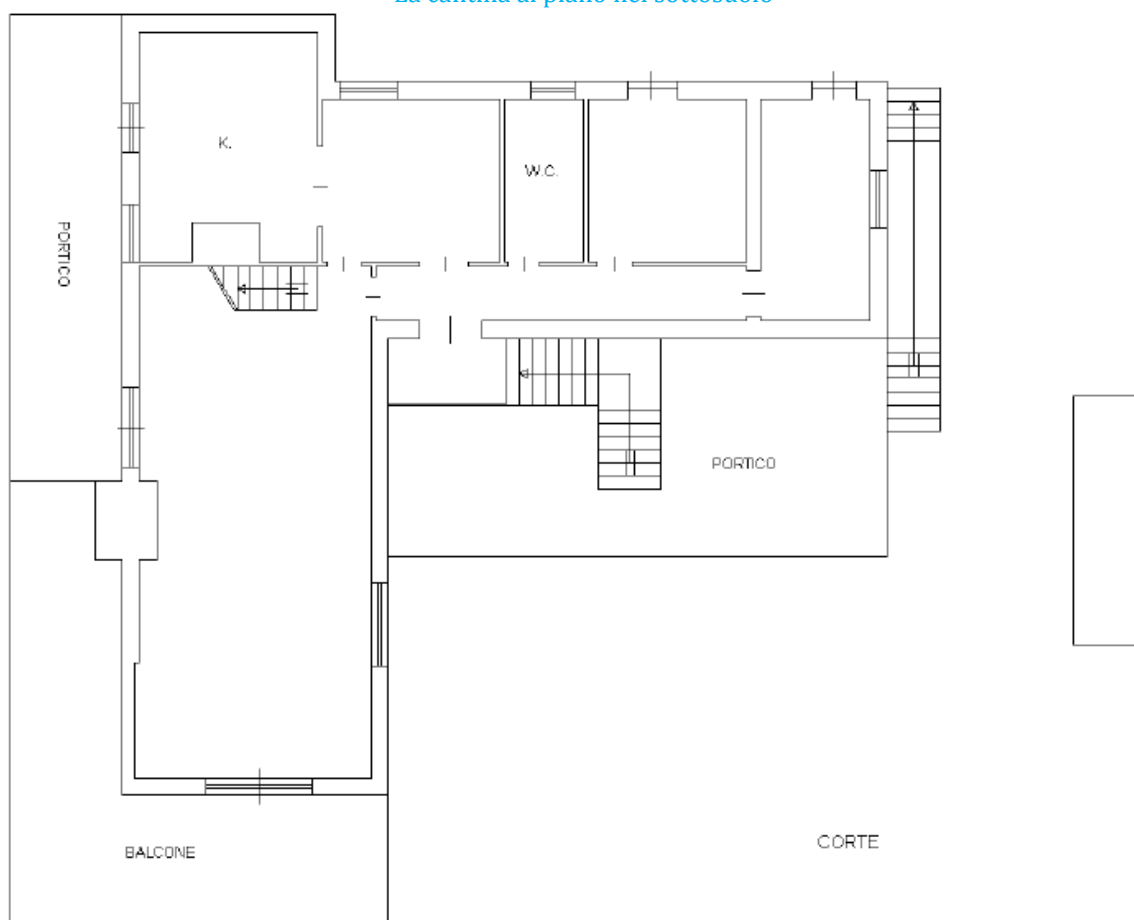




Il bagno annesso all'autorimessa al piano nel sottosuolo

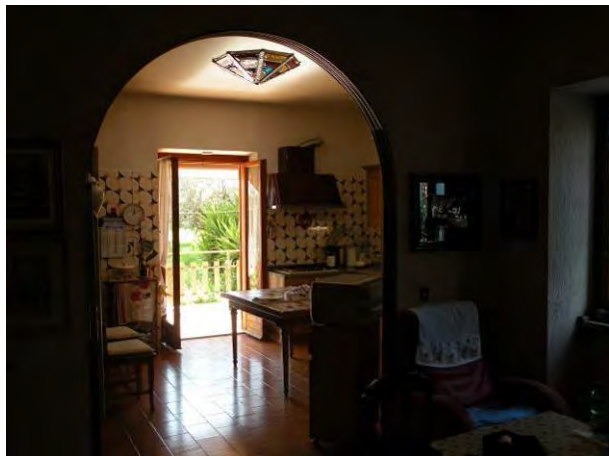


La cantina al piano nel sottosuolo

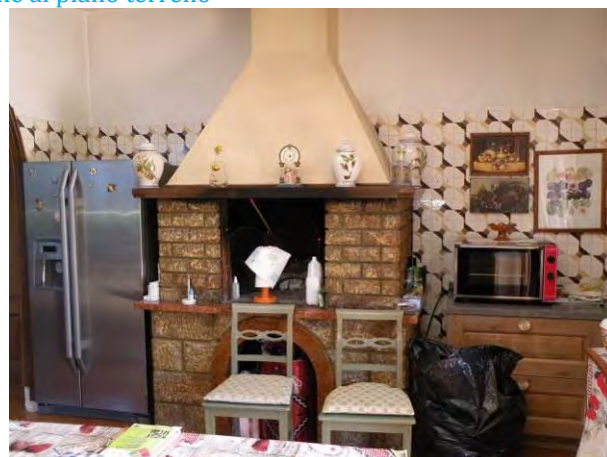
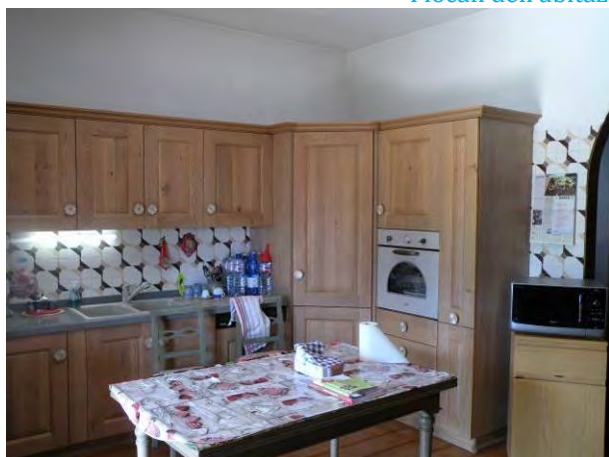


Lo stralcio della planimetria catastale relativa al piano terra dell'abitazione

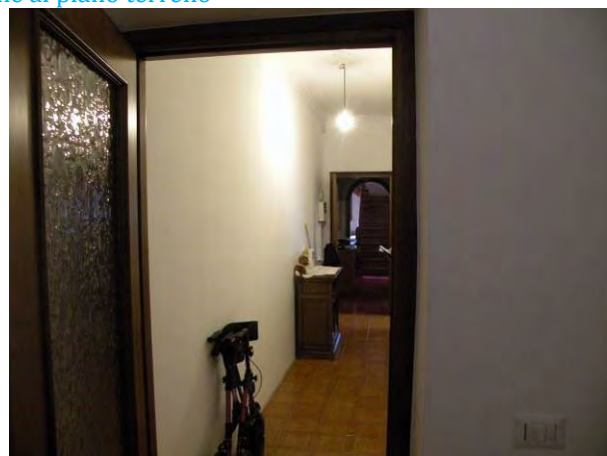
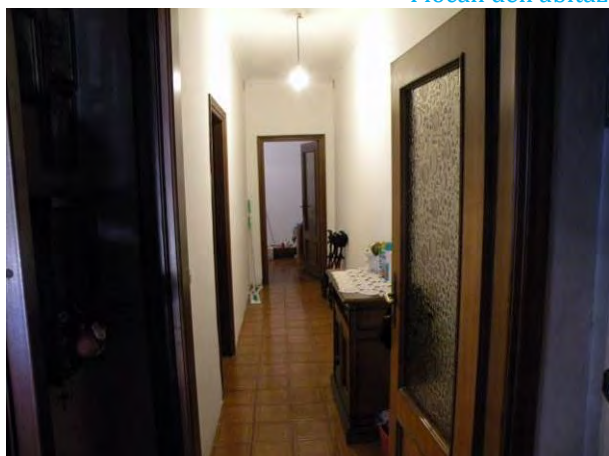




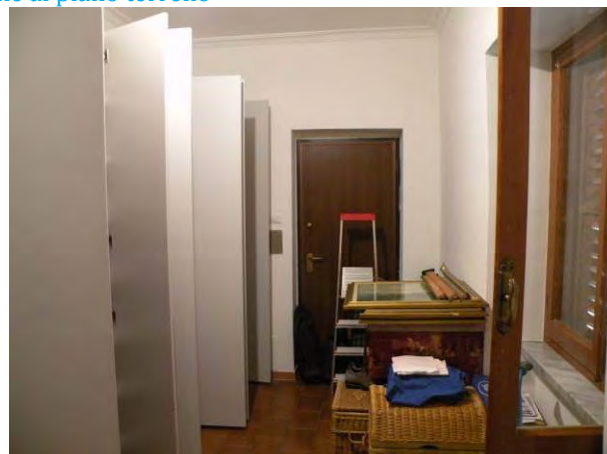
I locali dell'abitazione al piano terreno



I locali dell'abitazione al piano terreno



I locali dell'abitazione al piano terreno



I locali dell'abitazione al piano terreno





I locali dell'abitazione al piano terreno



I locali dell'abitazione al piano terreno

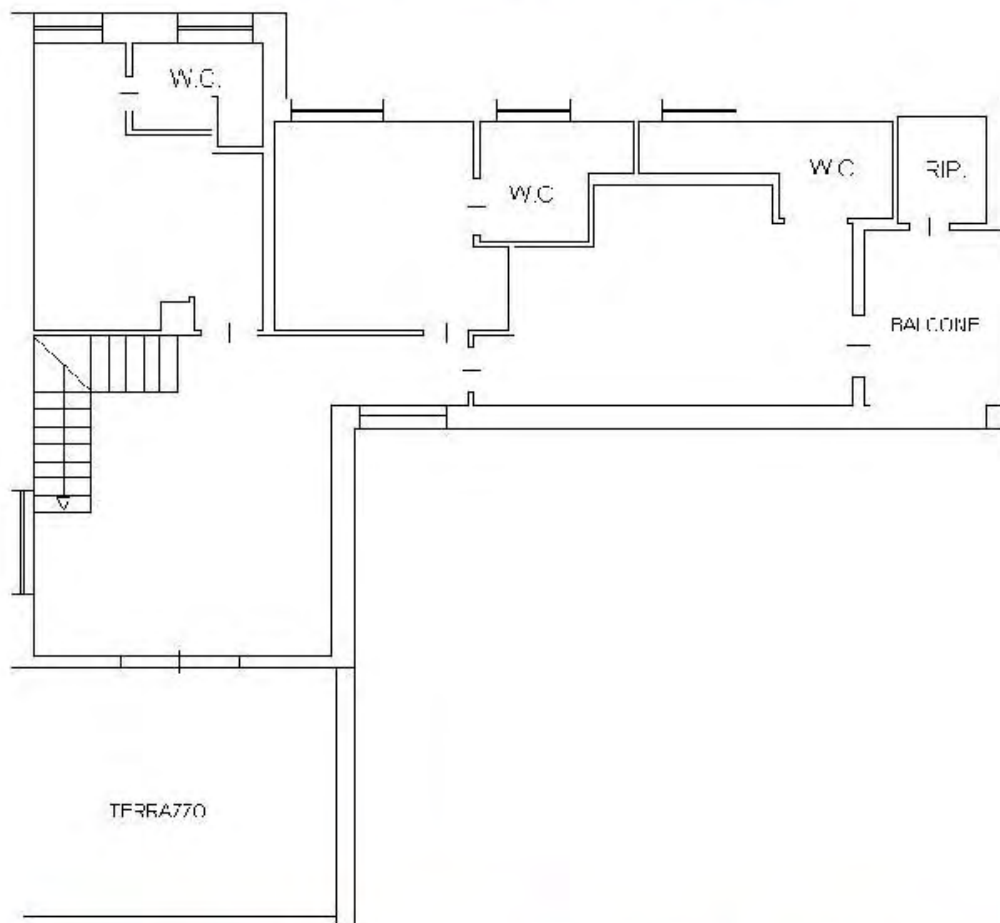


I locali dell'abitazione al piano terreno



Gli spazi esterni all'abitazione al piano terreno

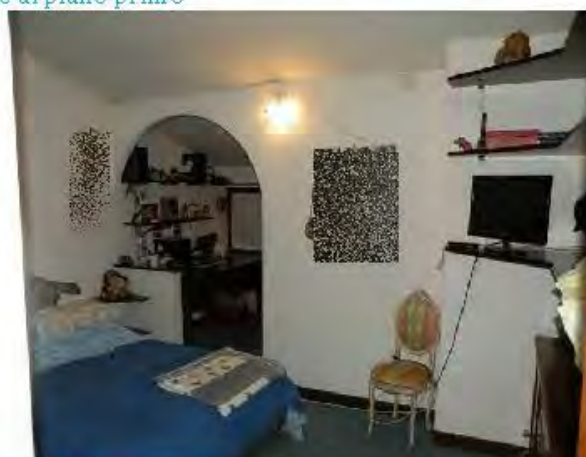




Lo stralcio della planimetria catastale relativa al piano primo dell'abitazione



I locali dell'abitazione al piano primo



I locali dell'abitazione al piano primo

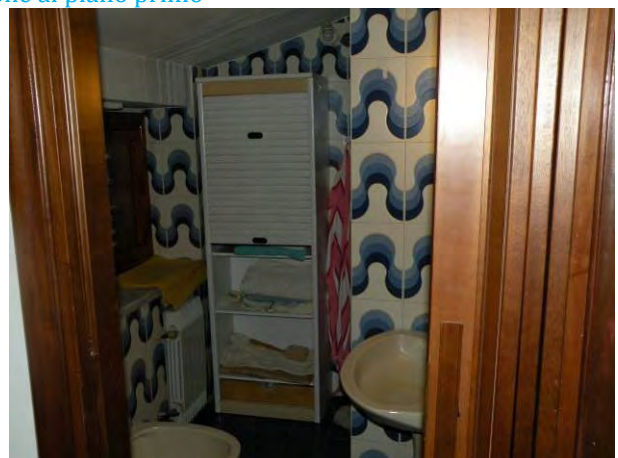




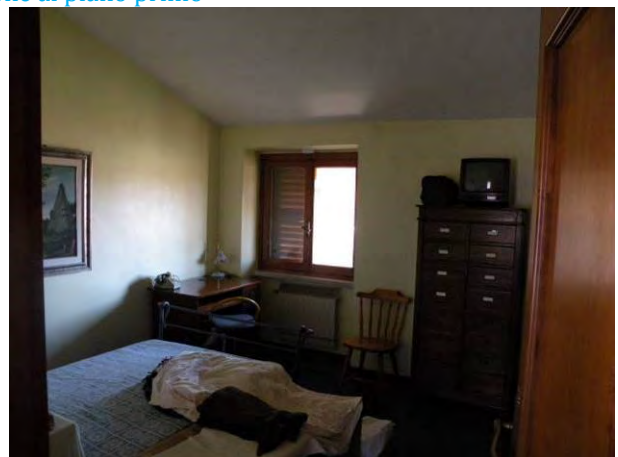
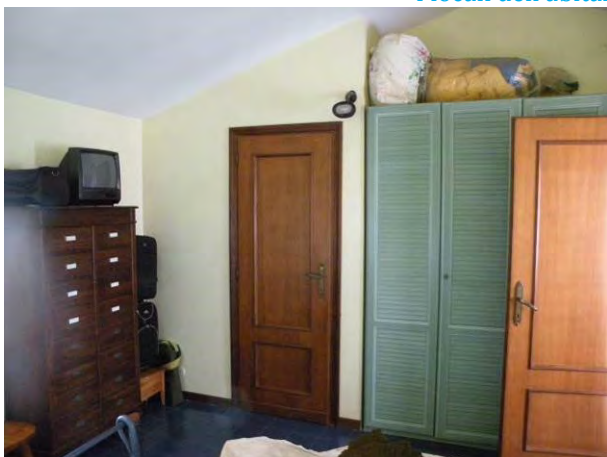
I locali dell'abitazione al piano primo



I locali dell'abitazione al piano primo



I locali dell'abitazione al piano primo

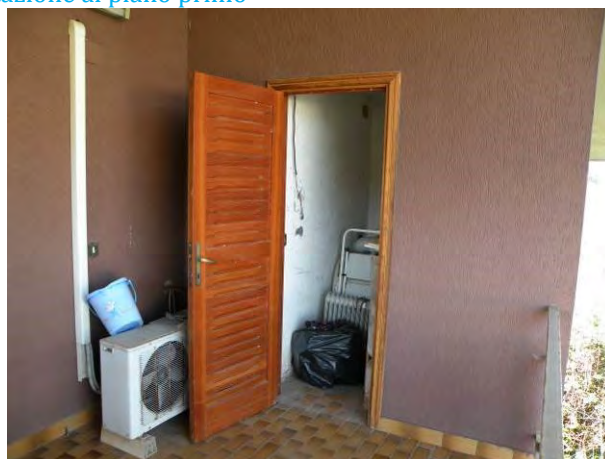
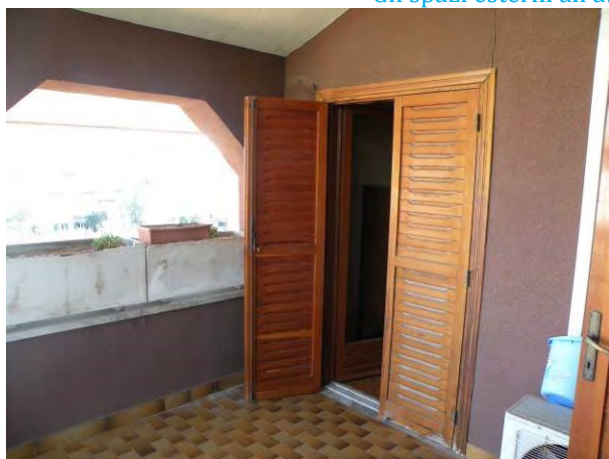


I locali dell'abitazione al piano primo





Gli spazi esterni all'abitazione al piano primo



Gli spazi esterni all'abitazione al piano primo

Il **Bene n. 6** è costituito dall'area esterna in cui insistono i manufatti sopra descritti. Detta area, come indicato in precedenza, ha la quota più elevata posta in prossimità della sede stradale e declina verso il fosso Radicelli. Una minima parte dell'area è asfaltata ed ospita degli spazi di sosta e la viabilità interna al lotto mentre il resto dell'area è mantenuta a verde, è per lo più incolta e presenta un numero limitato di alberature, soprattutto olivi, posti in parte in prossimità dell'area di sosta e quindi nella parte alta ed il resto piantumati nello spazio compreso tra l'edificio residenziale ed il citato fosso.

Le consistenze sopra descritte, riferite alle porzioni immobiliari, sono quelle riscontrate all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia delle citate consistenze meglio si dirà nel relativo paragrafo "Regolarità edilizia".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come accennato il pignoramento ha interessato dapprima il "... complesso immobiliare con annessi piazzale e terreno agricolo, comprendente un corpo di fabbrica a tre livelli a tipologia industriale, utilizzato come deposito e mostra mobili, una palazzina a due piani destinata ad uffici, una villa padronale; il tutto realizzato su un fondo rustico della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 27.950, sito in Comune di Roma, località Quarto Tor di Nona, Via Santa Fumia n. 60 (traversa della Via Ardeatina all'altezza del Km 18), distinto al catasto terreni al foglio 1172, p.lle 682, 681, 671, 674, 670, 75, 198, 390, 161. Più precisamente sul terreno di cui sopra insistono: a)il fabbricato principale, comprendente un capannone industriale costruttivamente articolato su tre piani, distinto al NCEU al foglio 1172, p.lla 681, sub 501; b)La palazzina uffici, a due piani fuori terra, composta di un locale garage



con annessa cantina e un appartamento di cinque vani al piano terra, un appartamento di 6,5 vani al piano primo, il tutto distinto al NCEU al foglio 1172, p.lla 388 sub 502, 503, 2 (graffata con part 674 sub 2) e p.lla 674 sub 501 (corte comune); c) la villa padronale articolata su tre piani, composta di cantina, centrale termica, bagno e garage al piano terra; porticato, cucina, salone, due camere e ripostiglio al piano primo, tre camere, soggiorno, tre bagni e balconi al piano primo, distinta al NCEU al foglio 1172, p.lla 393 sub 501 e 502; d) un manufatto in muratura, distinto al NCEU al foglio 1172, p.lla 390 sub 501; il tutto confinante con proprietà o aventi causa da più lati, fosso radiceli e strada di Santa Fumia, salvi altri” ...”. Successivamente, sulla base dell’istanza di estinzione parziale avanzata da MPS Gestione Crediti Banca Spa, è stato chiesto di rinunciare “... all’esecuzione ed agli atti del processo esecutivo richiamato in epigrafe e di consentire alla cancellazione del pignoramento notificato in data 29 marzo 2005, limitatamente ai terreni in epigrafe ...” e più precisamente alle particelle 161 e 198 del foglio 1172, in quanto nella relazione ipocatastale ex art. 567 CPC, redatta dal notaio Fabrizio Bissi di Roma, “... le particella 198 e 161 del foglio 1172 del NCT, non sono mai pervenute agli esecutati ...”. Sulla base di quanto sopra indicato il pignoramento è limitato alle particelle 682, 681, 671, 674, 670, 75, 390, nonché alle porzioni immobiliari allibrate alle particelle 681, 388, 393, 390, tutte del foglio catastale di Roma n. 1172, ed a quelle eventualmente generate dalle mutazioni delle citate particelle. Con il citato atto ai rogiti del dott. Assunta De Angelis, coadiutore temporaneo del notaio Roberto Janiri di Roma, ha acquistato il lotto di terreo identificato con le particelle 72 e 75 del foglio 1172 di Roma.

La particella 72, con atto di aggiornamento del 28 febbraio 1992 (pratica n. 1075214), in atti dall’8 novembre 2001, è stata soppressa ed ha originato le particelle 670, 671 e 672.

Con atto di aggiornamento del 12 marzo 1992, in atti dall’8 novembre 2001 (pratica n. 1075468), la particella 670 è stata soppressa ed ha generato le particelle 673, 674 e 675, mentre la particella 671 è tuttora esistente ed ha la Qualità di Ente Urbano ed una consistenza di are 9 e centiare 10; la particella 672, con atto di aggiornamento del 28 febbraio 1992, in atti dall’8 novembre 2001 (pratica n. 1075217) è stata soppressa ed unita alla particella 393 che ha la Qualità di Ente Urbano ed una consistenza di are 1 e centiare 54.

La particella 673, con atto di aggiornamento del 9 aprile 1992, in atti dal 28 maggio 2003 (pratica n. 568207), è stata soppressa ed ha generato le particelle 680, 681 e 682, mentre la particella 674 è tuttora esistente ed ha la Qualità di Ente Urbano ed una consistenza di are 5 e centiare 15; la particella 675, con atto di aggiornamento del 12 marzo 1992, in atti dall’8 novembre 2001 (pratica n. 1075472), è stata soppressa ed unita alla particella 388 che ha la Qualità di Ente Urbano ed una consistenza di are 1 e centiare 46.

La particella 680, con atto di aggiornamento del 26 giugno 2007 (pratica n. RM0782093), in atti dallo stesso 26 giugno 2007, è stata soppressa ed ha generato le particelle 904 e 905, mentre la particella 681 ha la Qualità di Ente Urbano ed una consistenza di are 32 e centiare 33; la particella 682 ha invece la Qualità di Seminativo di Classe 4 ed una consistenza di are 41 e centiare 61.

La particella 904 ha la Qualità di Ente Urbano ed una consistenza di are 0 e centiare 14, mentre la particella 905 ha la Qualità di Seminativo di Classe 4 ed una consistenza di ha 1 are 02 e centiare 68.



La particella 390, già esistente all'impianto meccanografico de 19 febbraio 1979, ha la Qualità di Ente Urbano ed una consistenza di are 1 e centiare 10.

Infine, la particella 75 ha la Qualità di vigneto di Classe 4 ed una consistenza di are 60 e centiare 70.

La consistenza catastale complessiva, tra coperto e scoperto, del lotto di terreno oggetto della presente relazione è pari ha 2, are 56 e ca 43, pari a mq 25.643, come risulta dalla tabella di seguito riportata.

Particella	Qualità	Classe	Cons.za
682	Seminativo	4	4161
681	Ente Urbano		3233
671	Ente Urbano		910
674	Ente Urbano		515
75	Vigneto	4	6070
390	Ente Urbano		110
904	Ente Urbano		14
905	Seminativo	4	10268
393	Ente Urbano		216
388	Ente Urbano		146
Superficie catastale mq			25643

Le visure catastali delle citate particelle allibrate al Catasto dei Terreni sono allegate alla presente relazione sotto la lettera "C".

Con riferimento alle porzioni immobiliari allibrate presso il Catasto dei Fabbricati, sotto la particella 681 è presente un'unica unità immobiliare, identificata con il subalterno 502, zona censuaria 6, categoria D/8, Rendita Euro 93.200,00, Via di S. Fumia, n. 60, piano S1-T-1; detta unità immobiliare è stata generata dalla soppressione del subalterno 501, citato nel pignoramento, avvenuta con atto di aggiornamento del 9 luglio 2007, prot. n. RM0832359, presentato con la causale "Ampliamento".

Nel manufatto identificato con la particella 388 è presente un'unità immobiliare identificata con il subalterno 2, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m² 20, superficie catastale Totale m² 28, rendita Euro 94,00, Via di S. Fumia, 60, piano T, a cui è graffata l'area identificata con il subalterno 2 della particella 674. Sotto la medesima particella è presente, inoltre, l'unità identificata con il subalterno 504, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 6, consistenza 12 vani, superficie catastale Totale m² 256, superficie catastale Totale escluse aree scoperte m² 256, rendita Euro 2.478,99, Via di S. Fumia, 60, piano T-1, a cui è graffata l'area identificata con il subalterno 501 della particella 674; l'atto di aggiornamento che ha generato la citata unità immobiliare, presentato in data 10 aprile 2007, al prot. n. RM0429037, presentato con la causale "Fusione, diversa distribuzione degli spazi interni" ha interessato inoltre le unità immobiliari già censite con la particella 388, subalterno 502 e 503, oltre alla particella 674, subalterno 501. Infine, ancora sulla particella 388 insiste l'unità immobiliare identificata con il subalterno 505, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 8, consistenza m² 6, superficie catastale Totale m² 8, rendita Euro 20,76, Via di S. Fumia, 60, piano T, generata con l'atto di aggiornamento catastale presentato in data 4 giugno 2007, al prot. n. RM0672944, con la causale "Recupero situazione pregressa".



Nel piccolo manufatto identificato con la particella 904 insiste l'unità immobiliare identificata con il subalterno 501, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 7, consistenza m² 10, superficie catastale Totale m² 14, rendita Euro 29,44, Via di S. Fumia, 60, piano T.

Nel manufatto identificato con la particella 390 insiste l'unità immobiliare identificata con il subalterno 501, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 8, consistenza m² 109, superficie catastale Totale m² 120, rendita Euro 2.634,55, Via di S. Fumia, 60, piano T.

Nel manufatto che ricomprende la villa padronale, che è identificato con la particella 393, insiste l'unità immobiliare identificata con il subalterno 503, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 3, consistenza 17,5 vani, superficie catastale Totale m² 305, superficie catastale Totale escluse aree scoperte m² 285, rendita Euro 2.214,31, Via di S. Fumia, 60, piano T-1 alla quale è graffata l'area identificata con la particella 671; detta unità immobiliare è stata generata dalla soppressione del subalterno 502, citato nel pignoramento, avvenuta con atto di aggiornamento del 14 maggio 2003, pratica n. 520669, per "Annessione corte". Nel medesimo edificio è altresì presente l'unità immobiliare identificata con il subalterno 504, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m² 48, superficie catastale Totale m² 56, rendita Euro 225,59, Via di S. Fumia, 60, piano S1; detta unità immobiliare è stata generata dalla soppressione del subalterno 501, citato nel pignoramento, con atto di aggiornamento del 19 aprile 2007, prot. n. RM0472764. Nello stesso corpo di fabbrica insiste inoltre l'unità immobiliare identificata con il subalterno 505, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 5, consistenza m² 36, superficie catastale Totale m² 46, rendita Euro 78,09, Via di S. Fumia, 60, piano S1; detta unità è stata denunciata con atto di aggiornamento in data 16 luglio 2007, "Recupero di situazione pregressa" (prot. n. RM058971).

Le visure catastali delle porzioni immobiliari allibrate presso il Catasto dei Fabbricati sono allegate alla presente relazione sotto la lettera "**D**", unitamente alle relative planimetrie catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Bene n. 1	1172	388 674	2 2	6	C/6	13	20 m ²	28 m ²	€ 94,00	T
Bene n. 1	1172	388 674	504 501	6	A/7	6	12 vani	256 m ² /256 m ²	€ 2.478,99	T-1
Bene n. 1	1172	388	505	6	C/2	8	6 m ²	8 m ²	€ 20,76	T
Bene n. 2	1172	681	501	6	D/8	-	-	-	€ 93.200,00	S1-T-1
Bene n. 3	1172	904	501	6	C/2	7	10 m ²	14 m ²	€ 29,44	T
Bene n. 4	1172	390	501	6	C/1	8	109 m ²	120 m ²	€ 2.634,55	T
Bene n. 5	1172	393 671	503 -	6	A/7	3	17 vani	305 m ² /285 m ²	€ 2.214,31	T-1



Bene n. 5	1172	393	504	6	C/6	13	48 m²	56 m²	€ 225,59	T-1
Bene n. 5	1172	393	505	6	C/2	5	36 m²	46 m²	€ 78,09	T-1
Catasto terreni										
Dati identificativi				Dati di classamento						
	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	ha	are	ca	R. D.	R.A.
Bene n. 6	1172	682	-	Seminativo	4	0	41	61	€ 31,27	€ 13,97
Bene n. 6	1172	681	-	Ente Urbano	-	0	32	33	€ -	€ -
Bene n. 6	1172	671	-	Ente Urbano	-	0	9	10	€ -	€ -
Bene n. 6	1172	674	-	Ente Urbano	-	0	5	15	€ -	€ -
Bene n. 6	1172	75	-	Vigneto	4	0	60	70	€ 61,13	€ 40,75
Bene n. 6	1172	390	-	Ente Urbano	-	0	1	10	€ -	€ -
Bene n. 6	1172	904	-	Ente Urbano	-	0	0	14	€ -	€ -
Bene n. 6	1172	905	-	Seminativo	4	1	02	68	€ 77,16	€ 34,47
Bene n. 6	1172	393	-	Ente Urbano	-	0	2	16	€ -	€ -
Bene n. 6	1172	388	-	Ente Urbano	-	0	1	46	€ -	€ -

Corrispondenza catastale

Con riferimento alle porzioni immobiliari che insistono sotto la particella 388 si può affermare che la planimetria dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 2 è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi: l'area esterna, che è identificata con il subalterno 2 della particella 674, non risulta delimitata con delle recinzioni; analoghe affermazioni possono essere fatte per l'unità immobiliare identificata con il subalterno 504 e per l'area annessa e per il locale identificato con il subalterno 505. Tutte le porzioni immobiliari che insistono sotto la particella 388 risultano catastalmente intestate alla " con sede in " anziché alla "".

La planimetria catastale in atti relativa alla porzione immobiliare che insiste sotto la particella 681, identificata con il subalterno 502, è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni ed a del grafismo: inoltre non risulta completamente rappresentato il ballatoio esterno, per molti tratti privo di protezione, che circonda l'immobile nei livelli fuori terra. L'unità immobiliare in argomento risulta catastalmente intestata alla "" anziché alla "".

La planimetria catastale in atti relativa alla particella 904 è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi: l'affermazione che precede è stata fatta senza avere avuto accesso all'interno dell'unità immobiliare e quindi sulla base dei rilievi effettuati dall'esterno. L'unità immobiliare in argomento risulta catastalmente intestata alla "con sede in ".

Anche per la particella 390 non è stato possibile effettuare un sopralluogo all'interno del manufatto che, come accennato in precedenza, è ricoperto da una fitta vegetazione. Nel corso del sopralluogo effettuato si è potuto però accertare che una parte dell'unità immobiliare non è più presente sul posto: al posto delle murature in elevazione sono presenti dei muri costituiti da pochi



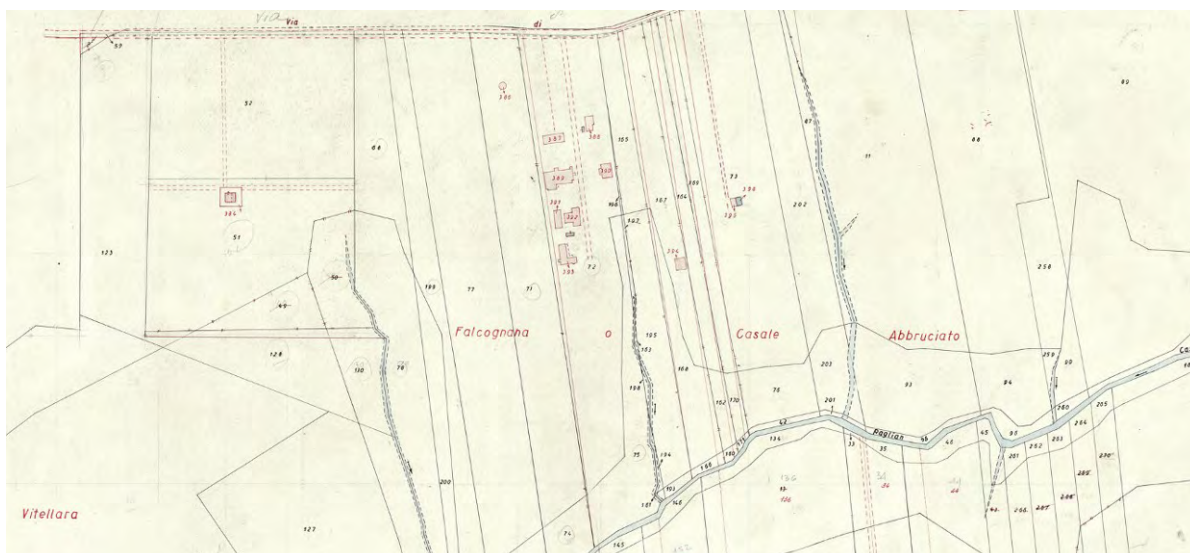
ricorsi in mattoni di tufo: pertanto la planimetria in atti non descrive compiutamente l'unità immobiliare che risulta catastalmente intestata alla " con sede in" anziché alla "".

Anche per le porzioni immobiliari che insistono sotto la particella 393, le planimetrie in atti sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi ad eccezione di alcune incongruità dovute a grafismo: per l'abitazione, per esempio, non sono graficizzati i pilastri che sostengono il portico antistante la cucina ed il soggiorno e quello a doppia altezza posto in prossimità dell'ingresso principale; una parte della superficie pavimentata annessa all'abitazione è descritta con la dicitura "balcone" mentre trattasi del lastrico di copertura dell'autorimessa e dell'intercapedine, che è dotato di una ringhiera in ferro. Il subalterno 503, che identifica l'abitazione principale, risulta intestato catastalmente a "" ed al sig. , il subalterno 504 ed il subalterno 505 risultano erroneamente intestati alla "".

Si ricorda che l'esatta denominazione della società proprietaria delle porzioni immobiliari, anche in seguito all'atto di rettifica sopra citato, è "", come risulta dalla visura ordinaria effettuata presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Roma, che è allegata alla presente relazione sotto la lettera "E".

PRECISAZIONI

Nel citato atto ai rogiti del notaio Roberto Janiri di Roma, è indicato che la consistenza dell'immobile compravenduto è pari a ha 2.79.50, equivalente quindi a mq 27.950: la consistenza catastale delle particelle indicate nel pignoramento è pari complessivamente a mq 25.643 come riportato nella tabella presente nel paragrafo "Cronistoria dei dati catastali": detta incongruenza è da ascriversi, con tutta probabilità, al fatto che nell'anno 1973 gli Uffici Tecnici Erariali hanno provveduto ad aggiornare le mappe catastali sulla base di una ricognizione del territorio nel corso della quale sono state misurate le consistenze delle particelle sulla base di quanto rinvenuto sul posto e non sulla base dei titoli di proprietà; all'esito di detta attività sono poi state modificate anche le consistenze catastali come si evince dall'immagine di seguito riportata in cui, in colore rosso, sono state riportate le dividenti riscontrate all'atto dei rilievi effettuati.



Stralcio dalle mappe catastali di "secondo impianto"



Come accennato la consistenza sopra indicata è quella catastale e non si è proceduto ad un'attività di misurazione del terreno, attività che avrebbe presupposto quella di ricognizione dei confini che non è espressamente prevista nell'incarico conferito al sottoscritto.

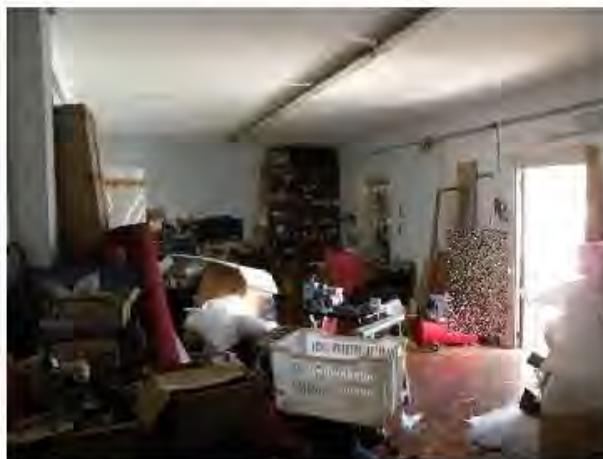
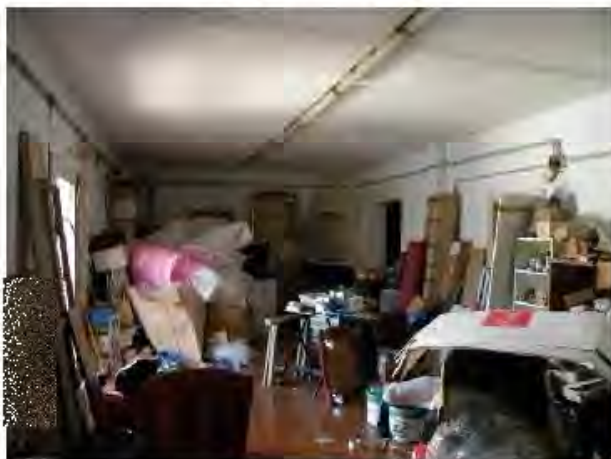
PATTI

All'art. 2 del citato atto ai rogiti del notaio Roberto Janiri di Roma, è indicato che *"... La vendita del fondo rustico in oggetto è fatta a corpo e non a misura libero da persone e cose, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova, si possiede e di ha diritto di possedere dalla parte venditrice ..."*.

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni immobiliari pignorate non versano in buono stato di conservazione come peraltro già indicato nella documentazione fotografica che precede.

Tutte le porzioni che costituiscono il corpo di fabbrica identificato come Bene n. 1 sono di fatto utilizzate come locali di deposito, compresa l'abitazione articolata su due livelli: alcuni oggetti risultano stipati anche nei locali adibiti a servizi igienici come risulta dalla documentazione fotografica di seguito riportata. Il mancato utilizzo degli impianti installati comporta la perdita di efficienza ed il deperimento degli stessi: medesime considerazioni possono farsi per le finiture quali le tinteggiature interne ed esterne, gli infissi, ecc.



Alcuni ambienti al piano terreno

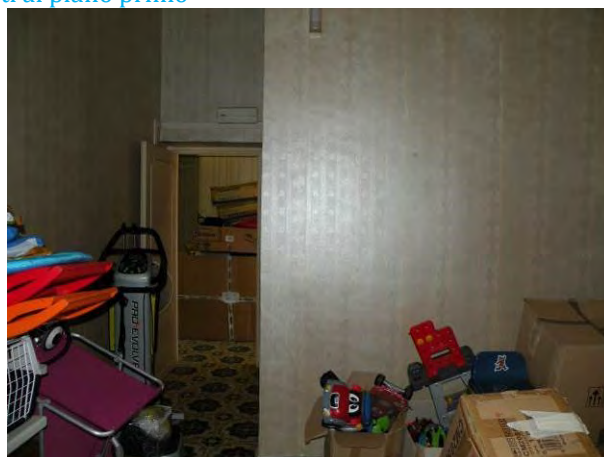


Alcuni ambienti al piano terreno e la scala di collegamento interna

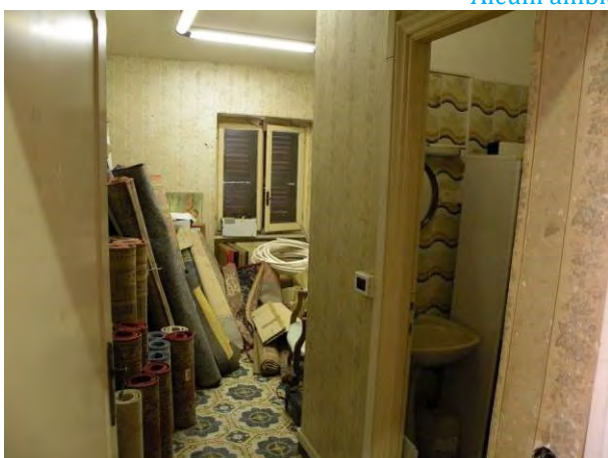




Alcuni ambienti al piano primo



Alcuni ambienti al piano primo



Alcuni ambienti al piano primo

L'edificio contraddistinto con la particella 681 è tuttora in attività ed ospita una rivendita di mobili: alcune criticità sono state riscontrate nei locali al piano superiore dove sono presenti delle percolazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura: dette criticità, che meglio risultano dalle fotografie che seguono, comportano l'ammaloramento dell'intonaco, dello strato superficiale della tinteggiatura del soffitto e delle pareti e naturalmente interessano il controsoffitto in fibre minerali presente a detto livello. Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato inoltre riferito che l'attività non è in regola con le norme sulla prevenzione degli incendi: gli interventi finalizzati all'adeguamento, che dipendono dall'attività esercitata nel locale, non si limitano al posizionamento di estintori o della cartellonistica prevista ma possono riguardare anche l'edificio per la realizzazione di scale di sicurezza, uscite di emergenza, ecc. Nel corso dell'ultimo sopralluogo del 9 febbraio 2023 è stato riferito che per ovviare alle misure di prevenzione incendi è stata ridotta la superficie di vendita



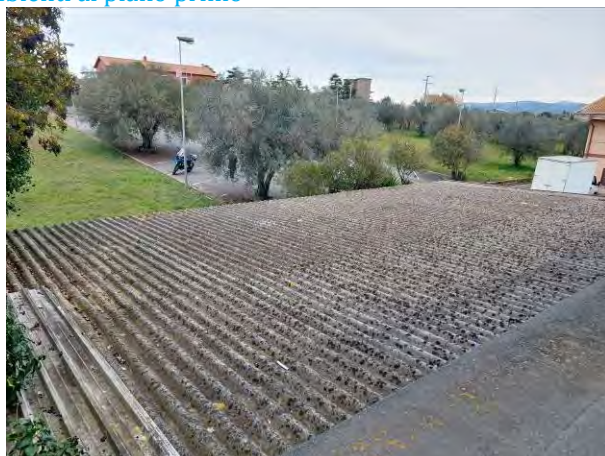
inibendo l'accesso a buona parte dell'immobile. La parte del corpo di fabbrica posto in prossimità dell'ingresso ed articolato su di un unico livello ha la copertura costituita da lastre che con tutta probabilità contengono fibre d'amianto.



Le criticità in alcuni ambienti al piano primo



Le criticità in alcuni ambienti al piano primo



La copertura della porzione di manufatto articolata su di un unico livello

Il piccolo manufatto identificato con la particella 904 versa in normale stato di conservazione e consono per la destinazione d'uso a cui è adibito: come detto in precedenza alcune criticità sono state riscontrate sulla copertura, realizzata con tutta probabilità con del materiale contenente fibre d'amianto, che è poi stato ricoperto con dei pannelli in lamiera di acciaio zincato, installati probabilmente per limitare la percolazione dell'acqua.





Il manufatto identificato con la particella 904

Il manufatto identificato come Bene n. 4 è in completo stato di abbandono e risulta avvolto da una fitta vegetazione che ha impedito di poter accedere all'interno: una parte della copertura e delle pareti perimetrali sono crollate. Nel corso del sopralluogo è stato possibile solamente effettuare dei rilievi fotografici dall'esterno che, unitamente alle foto esposte in precedenza, sono di seguito riportate.



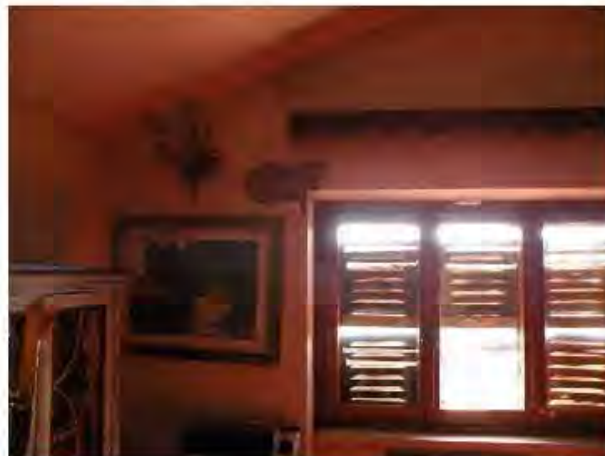
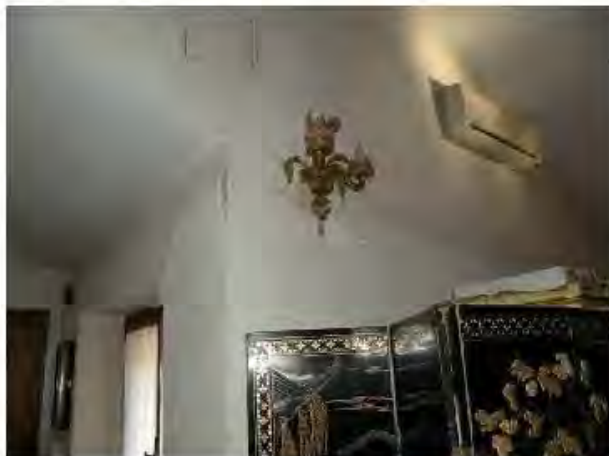
Il manufatto identificato con la particella 390



Il manufatto identificato con la particella 390

Il corpo di fabbrica che ospita l'abitazione principale, identificato come Bene n. 5, presenta anch'esso delle criticità dovute per lo più alla scarsa manutenzione. Al piano superiore, sulla parte sommitale delle pareti, sono stati rilevati dei rigonfiamenti dell'intonaco che in alcuni casi è caduto a terra: detti fenomeni sono provocati dalla presenza di acqua nella muratura; ancora la presenza di acqua nella muratura è la causa del degrado delle facciate esterne in cui si è rilevato l'ammaloramento dello strato di tinteggiatura al quarzo, come si evince dalle fotografie di seguito riportate.





Le criticità negli ambienti al piano primo



Le criticità nei prospetti

Nell'area esterna, nella quale sono messe a dimora alcune decine di piante di ulivo, è stata rilevata la presenza di manufatti in metallo, tra cui vanno annoverati due cassoni per il conferimento del materiale di risulta proveniente dall'attività svolta nel grande edificio a destinazione commerciale, un container che è utilizzato per il deposito di legname e del materiale di risulta, oltre a dei "bomboloni" per il gas che forniscono, o fornivano, il combustibile ai corpi di fabbrica presenti sul lotto di terreno. Buona parte dell'area è mantenuta a verde mentre la parte prossima all'ingresso è pavimentata con dell'asfalto per consentire la sosta delle auto degli avventori; la stessa finitura è presente nella parte di lotto adibita alla viabilità interna. In prossimità dei citati container è presente una vasta superficie rifinita con del pavimento industriale. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla documentazione fotografica che segue.



Il container ed i cassoni per la raccolta del materiale di risulta





Il materiale di risulta presente sul lotto



Il materiale di risulta presente sul lotto



I "bomboloni" per il deposito del gas

Nel corso dell'ultimo sopralluogo è stata fornita la documentazione relativa alle modalità di smaltimento delle acque reflue provenienti: trattasi di un impianto di sub irrigazione che riceve le acque provenienti dai manufatti identificati con le particelle 388, 681 e 393 (che risulta ubicato più a valle dell'impianto); per detto impianto è stata fornita l'autorizzazione allo scarico rilasciata dal Dipartimento Ciclo dei Rifiuti di Roma, nell'anno 2022 e che ha validità di anni 4 alle condizioni indicate nel provvedimento stesso. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile prendere visione dell'impianto che per lo più è ubicato al di sotto della quota di campagna: è stata osservata la presenza di un pozzetto, che non è stato possibile aprire, nella parte d'area scoperta pavimentata con del cemento industriale. La copia della documentazione fornita circa la citata autorizzazione allo scarico è allegata alla presente relazione sotto la lettera "F".



PARTI COMUNI

Le porzioni immobiliari sopra descritte non sono gestite in condominio essendo riconducibili ad un'unica proprietà: anche per tale motivo si è scelto di procedere alla vendita in un unico lotto. Si riferisce inoltre che da alcune ricerche effettuate il piano di recupero urbanistico che interessa una parte degli immobili oggetto della presente relazione e di cui si dirà appresso è promosso dal Consorzio "": con tutta probabilità l'appartenenza al citato consorzio comporta il pagamento degli oneri consortili che, al momento, non possono essere quantificati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di censi, livelli o usi civici che possano gravare sulle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione. In merito alla presenza di servitù si riferisce che dalla documentazione catastale si evince che il limite della proprietà è esteso fino alla mezzeria della sede stradale: pertanto una parte della proprietà è adibita a sede stradale e quindi aperta al transito. Inoltre, nel corso del sopralluogo del 5 novembre 2022, si è preso atto che sulla parte del lotto più prossima al fosso sono presenti dei tombini che denotano la presenza di una condotta sotterranea.



Alcuni dei tombini presenti sul lotto di terreno

Infine, trattandosi di una proprietà a confine con un corso d'acqua, la proprietà è tenuta ad osservare le vigenti norme finalizzate a consentire il corretto deflusso delle acque stesse e la manutenzione della zona riparia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il **Bene n. 1** è il corpo di fabbrica articolato su due livelli posto nella parte alta del lotto e che ospita un box auto, un locale cantina ed un'abitazione articolata sui due livelli che sono collegati con una scala interna in muratura: all'abitazione si accede anche con una scala esterna in ferro. L'edificio è costituito da una struttura portante in muratura ed un tetto a due falde inclinate con manto di tegole in laterizio e le facciate rifinite con un rivestimento al quarzo. Il box auto ha l'accesso carrabile protetto con una porta in metallo mentre la pavimentazione è costituita da ceramica. l'abitazione ha il portoncino di accesso al piano terreno realizzato in alluminio anodizzato e vetro e la pavimentazione costituita anch'essa da elementi in ceramica che è riproposta anche nel rivestimento del bagno e della cucina. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno e dotati di vetro



singolo e persiane in legno. L'impianto elettrico è a vista ed è costituito per lo più da scatole e condutture in PVC.

Il **Bene n. 2** è il corpo di fabbrica di grandi dimensioni articolato, su tre livelli di cui uno parzialmente interrato, che ospita l'esposizione di mobili. L'edificio è costituito da una struttura verticale di tipo puntiforme, realizzata in parte in conglomerato di calcestruzzo armato ed in parte con profili in acciaio; i solai presentano lo stesso tipo di differenziazione strutturale: la parte realizzata in acciaio ha i solai realizzati con della lamiera grecata. La copertura è costituita da un lastrico solare, non protetto, accessibile tramite un torrino scale. Il corpo di fabbrica è stato oggetto di ampliamenti realizzati in epoca successiva che hanno una struttura in muratura ed una copertura con una falda inclinata in lamiera. L'edificio è caratterizzato dai prospetti rivestiti con intonaco tinteggiato in cui sono presenti delle finestre a nastro e degli aggetti che sono usati, in parte, come percorsi di esodo mentre altri sono sprovvisti di ringhiera o parapetto.

Il **Bene n. 3** è un piccolo manufatto adibito a magazzino realizzato con una struttura in muratura ed una copertura costituita da un tetto a due falde con struttura lignea che sorregge delle lastre che potrebbero contenere delle fibre di amianto e sovrastate da dei pannelli in lamiera: la porta di ingresso è in metallo mentre le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato.

Il **Bene n. 4** è il manufatto diruto al quale non è stato possibile accedere all'interno a causa della folta vegetazione presente. Per quanto è stato possibile osservare si può riferire che la struttura verticale è costituita da mattoni squadri in tufo mentre la copertura è realizzata con delle falde inclinate sorrette da un'esile struttura in legno.

Il **Bene n. 5** è il fabbricato articolato su tre livelli che comprende l'abitazione padronale e i suoi accessori costituiti da un'autorimessa e dei locali di deposito. L'edificio è apparentemente realizzato con una struttura mista ed una copertura realizzata con due falde articolate, in una delle quali è presente un terrazzo: l'abitazione è completata da due portici. Le facciate sono rifinite con un rivestimento al quarzo mentre l'accesso all'autorimessa è preceduto da un piazzale pavimentato con dei cubetti di porfido di diverso colore. La pavimentazione interna è per lo più costituita da ceramica che è presente nel rivestimento dei bagni e della cucina mentre le pareti sono per lo più tinteggiate ed in alcuni casi rifinite con carta da parati. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di vetro singolo e persiane dello stesso materiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto dei sopralluoghi effettuati le porzioni immobiliari individuate come Beni n. 1, Bene n. 3, Bene n. 4 sono risultati liberi da persone ma non da cose. Il Bene n. 2 è stato interessato da un contratto di locazione ultranovennale così come per il Bene n. 5. In merito a detti contratti di locazione ed al "Trust" di cui si dirà successivamente nel paragrafo "Formalità pregiudizievoli", la Corte Suprema di Cassazione, con la sentenza 5814/2019, emessa nell'ambito del giudizio iscritto al RG n. 5857/2016, ha rigettato i ricorsi proposti da , da , da e dalla , in quanto inammissibili, avverso la sentenza n. 7021 del 18 dicembre 2015 della Corte di Appello che aveva accolto il ricorso di alcuni istituti di credito che



avevano chiesto dichiararsi l'inefficacia ex art. 2901 del Codice Civile dei citati contatti e del Trust. La copia della citata sentenza della Corte Suprema di Cassazione è allegata alla presente relazione sotto la lettera "G".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 3 ottobre 1968	detentrici della quota di 1/1 del diritto di proprietà;	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Janiri di Roma	3 ottobre 1968	592020	5695
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	9 ottobre 1968	87312	57630
Dal 21 gennaio 1992	detentrici della quota di 1/1 del diritto di proprietà;	Atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Bellagamba di Roma	21 gennaio 1992	54646	11632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	5 febbraio 1992	17167	12951

Per quanto riguarda la porzione immobiliare oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In data 28 novembre 2022 è stato effettuato un accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio al fine di effettuare l'accertamento sui Registri Immobiliari sul conto della "" e sul conto della "", denominazione con la quale è stato acquistato il lotto di terreno nel 1968: sul conto dei citati soggetti giuridici è risultata solamente la nota Reg. Gen. 87312, Reg. Part. 57630 relativa alla trascrizione dell'atto di acquisto stipulato in data 3 ottobre 1968: la copia della citata nota di trascrizione è allegata all'elaborato peritale sotto la lettera "H".



Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 aggiornate al 5 novembre 2022, sono risultate le seguenti formalità sul conto della società esecutata, ovvero la “”: l'esito integrale delle visure effettuate risulta allegato alla presente sotto la lettera “I”

Trascrizioni

Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 21 gennaio 1992, rep. 54646

Rogante: Augusto Bellagamba di Roma

Trascritto a Roma 1 il 5 febbraio 1992, reg. gen. 17167, reg. part. 12951

A favore di: con sede in ;

Contro: ;

atto di rettifica dell'atto a rogito del dott. Assunta De Angelis, coadiutore temporaneo del sott. Roberto Ianiri notaio in Roma del 3 ottobre 1968, repertorio 592020, registrato a Roma il 21 ottobre 1968 al numero 14677 e trascritto a Roma il 9 ottobre 1968 al numero 57630 di formalità: “... in tale atto, per mero errore materiale, la società acquirente è stata indicata con la denominazione sociale “” invece che, esattamente, come “. Tutto ciò premesso da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, la comparente, fermo restando tutto il contenuto del citato atto, che conferma integralmente e sostanzialmente in ogni sua parte, dichiara di rettificare, come rettifica, l'atto in premessa nel senso che l'esatta denominazione sociale della società acquirente è la seguente: “...”.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Titolo: Locazione ultranovennale del 10 febbraio 2004, rep. 75931

Rogante: Gianfranco Lepri di Roma

Trascritto a Roma 1 il 12 febbraio 2004, reg. gen. 12931, reg. part. 8530

A favore di: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano T (gruppo graffati 1);

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza - (gruppo graffati 1);

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 5 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano T (gruppo graffati 2);

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza -, (gruppo graffati 2);

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 6,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano 1;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi o botteghe, consistenza 109 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano T;



Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501, natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano S1T1;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 60 are 70 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 41 are 61 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 681, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 32 are 33 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 9 are 10 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 12: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 674, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 5 are 15 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 13: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 680, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 1 ettari 2 are 82 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 14: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 70 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 15: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 40 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 16: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 387, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 1 are 32 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 17: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 389, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 3 are 33 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 18: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 390, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 1 are 10 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 19: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 388, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 1 are 46 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60.

Nel Quadro “D” della presente nota di iscrizione è indicato che “... La locazione avra la durata di anni 20, decorrenti dal 1 febbraio 2004, e sara rinnovabile tacitamente per uguale periodo di venti anni, salvo disdetta da parte di uno dei due contraenti a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza il canone annuo di locazione e stato stabilito in euro 51.600,00 con un aumento di euro 500,00 annue a far data dall'1 gennaio 2005 e cosi per ogni successivo anno della durata del contratto. il canone deveessere corrisposto mediante dodici versamenti mensili anticipati, con scadenza il giorno dieci di ogni mese, ciascuno dell'importo di euro 4.300,00 salvo gli aumenti di cui sopra ...”.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Titolo: Locazione ultranovennale del 10 febbraio 2004, rep. 75932

Rogante: Gianfranco Lepri di Roma

Trascritto a Roma 1 il 12 febbraio 2004, reg. gen. 12932, reg. part. 8531



A favore di: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 46 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano T12;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 503, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza -;

Nel Quadro "D" della presente nota di iscrizione è indicato che *"... la locazione, decorrente dal primo febbraio 2004, avrà la durata di anni 20, rinnovabile tacitamente per uguale periodo di venti anni, salvo disdetta di una delle parti a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza il canone della locazione è stato stabilito in euro 700,00 mensili da pagare anticipatamente il giorno dieci di ogni mese. esso verrà aggiornato ed adeguato ogni anno con le modalità di cui all'art. 32 legge 392/78 ..."*.

Atto notarile pubblico

Titolo: Costituzione di trust dell'11 marzo 2004, rep. 145293/25090

Rogante: Giancarlo Pollera di Roma

Trascritto a Roma 1 il 27 marzo 2004, reg. gen. 30188, reg. part. 19855

A favore di: , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

a favore di per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

a favore di , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

a favore di , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Contro: per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 60 are 70 centiare;

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501, natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano S1T1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 5 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppo graffati 1);



Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza - (gruppo graffati 1);

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 6,5 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano 1;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura C6 – Scuderie stalle, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppo graffati 2);

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza - (gruppo graffati 2);

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 46 metri quadri, indirizzo Via S. Fumia, numero civico 60, piano T;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 503, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via S. Fumia, numero civico 60, piano T-1 (gruppi graffati 3);

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza - (gruppi graffati 3);

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza 109 metri quadri, indirizzo Via S. Fumia, numero civico 60, piano T;

Nel Quadro "D" della presente nota di iscrizione è indicato che *"... il disponente () intende istituire un trust a favore della famiglia composta dai suddetti il presente trust viene istituito dal disponente al fine di provvedere al mantenimento ed all'assistenza della suddetta famiglia. per effetto della presente istituzione di trust, il trustee sar vincolato ad impegnare i beni in trust secondo le disposizioni di questo atto. al riconoscimento del trust istituito con il presente atto si applicano le disposizioni della trust jersey law 1984 e successive modifiche, nonche i principi d'equita e la giurisprudenza in materia di trust e le disposizioni della convenzione dell'AJA del 1 luglio 1985, ratificata dalla repubblica italiana con legge 16.10.1989 n 364 entrata in vigore il 01.01.1992, salve le disposizioni di maggior favore ..."*.

Domanda giudiziale

Titolo: Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 27 luglio 2004, rep. 10/2004

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 3 agosto 2004, reg. gen. 89699, reg. part. 57138

A favore di: Banca di Roma Spa con sede in Roma, CF 06978161005, per la quota di – del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1, per la quota di – del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2, per la quota di – del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 3;

Contro: , per la quota di - del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1, per la quota di – del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2, per la quota di – del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 3;

Contro:

per la quota di - del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2, per la quota di – del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 3;

Contro: , per la quota di - del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni



sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di - del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 3;

Contro: , per la quota di - del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di - del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 3; Contro: , per il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 3; Contro: , per il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 3;

Contro: per il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 3;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 383, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano T (gruppo graffati 1);

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano T (gruppo graffati 1);

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 5 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano T (gruppo graffati 2);

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano T (gruppo graffati 2);

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 6,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano 1;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano T;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501, natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano S1T1;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 60 are 70 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 41 are 61 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 681, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 32 are 33 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 9 are 10 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 674, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 5 are 15 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;



Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 680, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 1 ettari 2 are 82 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 70 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 40 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 387, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 1 are 32 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 389, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 3 are 33 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 390, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 1 are 10 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 388, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 1 are 46 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 46 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T12;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 503, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60.

Nel Quadro D della nota di trascrizione è indicato che *"... con l'atto di citazione che si trascrive e stata domandata la revoca e la dichiarazione di inefficacia nei confronti della Banca di Roma S.p.a., ai sensi dell'art. 2901 e segg. c.c., dei seguenti atti: 1) atto autentificato nelle firme dal notaio Gianfranco Lepri di Roma del 10.2.2004, rep. n. 75931, con il quale la ha concesso in locazione per venti anni alla gli immobili di cui alle unita negoziali n. 1 e n. 2; 2) atto autentificato nelle firme dal notaio Gianfranco Lepri di Roma del 10.2.2004, rep. n. 75932, con il quale la ha concesso in locazione per venti anni a gli immobili di cui alla unita negoziale n. 3; 3) atto a rogito notaio Giancarlo Pollera di Roma dell'11.3.2004, rep. n. 145293 racc. n. 25090, con il quale la . ha istituito il trust "fortuna" al fine di provvedere al mantenimento e all'assistenza della famiglia composta da , (beneficiari), ha istituito quale trustee il sig. ed ha costituito in trust la proprietà degli immobili di cui alle unita negoziali n. 1 e n. 3 ..."*.

Domanda giudiziale

Titolo: Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 27 settembre 2004, rep. 17/2004

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 10 dicembre 2004, reg. gen. 152244, reg. part. 98346

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, CF 00884060526;

Contro: ;

Contro:;



Contro: ;

Contro: ;

Contro: ;

Contro: ;

Contro: ;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T (gruppo graffati 1);

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico - (gruppo graffati 1);

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 5 vani, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico - (gruppo graffati 2);

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico - (gruppo graffati 2);

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 6,5 vani, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -, Piano 1;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -, Piano T;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501, natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -, Piano S1T1;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 60 are 70 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 41 are 61 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 681, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 32 are 33 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 9 are 10 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 12: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 674, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 5 are 15 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 13: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 680, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 1 ettari 2 are 82 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 14: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 70 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;



Immobile n. 15: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 40 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 16: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 387, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 1 are 32 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 17: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 389, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 3 are 33 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 18: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 390, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 1 are 10 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 19: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 388, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 1 are 46 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 20: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 46 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -, piano T;

Immobile n. 21: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17.5 vani, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico 60 (gruppi graffati 3);

Immobile n. 22: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 503, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico - (gruppi graffati 3).

Nel Quadro D della nota di trascrizione è indicato che “... *La MPS Gestione Crediti Banca Spa non in proprio ma in nome e per conto della mandante Banca Monte dei Paschi di Siena Spa ha interesse intervenire, ai sensi dell'art. 105 c.p.c. nel giudizio promosso dalla Banca di Roma Spa, interviene nel citato giudizio affinché l'ill.mo tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, ammesso il presente intervento voglia accertare, ai sensi dell'art. 2901 cod. civ. la inefficacia nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa dei seguenti atti: 1) atto autenticato nelle firme del not. G. Lepri di Roma del 10.02.2004, rep. 75931 e trascritto il 12.02.2004 al n. di formalità 8530; 2) atto autenticato nelle firme del medesimo not. G. Lepri di Roma del 10.02.2004 rep. 75932 e trascritto il 12.02.2004 al n. 8531 di formalità; 3) atto di costituzione del trust "fortuna" a rogito not. G. Pollera di Roma del 11.03.2004 rep. 145293 trascritto in data 27.03.2004 con formalità n. 19855 ...*”.

Nella presente nota di trascrizione la denominazione è indicata come “” e non come “”.

Atto giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 12 aprile 2005, rep. 4258

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 16 giugno 2005, reg. gen. 78764, reg. part. 462136

A favore di: MPS Banca per l'impresa con sede in Firenze, CF 00816350482 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Contro: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;



Contro: per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Contro: per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Contro: per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 502, natura V – Villa, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 670, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501, natura X – Fabbricati, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502, natura X – Fabbricati, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503, natura X – Fabbricati, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura X – Fabbricati, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura X – Fabbricati, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura CO – Corte o resede, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501, natura G – Garage o autorimessa, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura X – Fabbricato, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Nel Quadro D della nota di trascrizione è indicato che “... 1) l'unità negoziale n. 2 e' costituita da un terreno distinto al nctr al foglio 1172 particelle 681, 671, 674, 75, 390 con sovrastante fabbricato principale comprendente un capannone industriale su tre piani (foglio 1172 particella 681 sub 501), da una palazzina uffici composta da garage con cantina, appartamento piano t, appartamento piano primo (il tutto al foglio 1172 particella 388 sub 502, sub 503, sub 2 graffata con la particella 674 sub 2, e particella 674 sub 501(corte comune), nonche' da garage (foglio 1172 particella 393 sub 501, e da manufatto (foglio 2272 particella 390 sub 501) ...”.



A margine della presente nota di trascrizione la denominazione è indicato "Rettifiche: Trascrizione presentata il 22/06/2005 Servizio di P.I. di ROMA 1 Registro particolare n. 47972 Registro generale n. 81782 Tipo di atto: 8726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI"

Atto giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 12 aprile 2005, rep. 4258/1

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 22 giugno 2005, reg. gen. 81782, reg. part. 47972

A favore di: MPS Banca per l'impresa con sede in Firenze, CF 00816350482 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Contro: per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Contro: per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Contro: per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Contro: per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Unità negoziale n. 1;

Contro: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 502, natura V – Villa, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 670, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501, natura X – Fabbricati, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502, natura X – Fabbricati, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503, natura X – Fabbricati, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura X – Fabbricati, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60 (gruppi graffiati 1);

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura X – Fabbricati, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60 (gruppi graffiati 1);



Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura CO – Corte o resede, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501, natura G – Garage o autorimessa, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura X – Fabbricato, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Nel Quadro D della nota di trascrizione è indicato che “... 1) l'unità megoziale n. 2 e' costituita da un terreno distinto al nct al foglio 1172 particelle 681, 671, 674, 75, 390 con sovrastante fabbricato principale comprendente un capannone industriale su tre piani (foglio 1172 particella 681 sub 501), da una palazzina uffici composta da garage con cantina, appartamento piano t, appartamento piano primo (il tutto al foglio 1172 particella 388 sub 502, sub 503, sub 2 graffata con la particella 674 sub 2, e particella 674 sub 501-corte comune), nonche' da garage (foglio 1172 particella 393 sub 501), e da manufatto (foglio 2272 particella 390 sub 501); la presente nota e' in rettifica di quella trascritta in data 16.6.2005 al n. 46213 reg. Part., per migliore descrizione delle unita' immobiliari e dei soggetti contro ...”.

Domanda giudiziale

Titolo: Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 15 giugno 2006, rep. 1360

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 5 settembre 2007, reg. gen. 161600, reg. part. 69453

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, CF 00884060526 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale 1;

Contro:

Contro: ;

Contro: ;

Contro: ;

Contro: ;

Contro: ;

Contro: ;

Contro: ;

Unità negoziale n 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico - (gruppo graffati 1);

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico - (gruppo graffati 1);

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 5 vani, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, Piano T (gruppo graffati 2);

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico - (gruppo graffati 2);



Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 6.5 vani, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, Piano 1;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza 109 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, Piano T;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501, natura X – Fabbricato, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, Piano TS1;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 681, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 12: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 674, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 13: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 680, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 14: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 15: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 16: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 387, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 17: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 389, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 18: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 390, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 19: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 388, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 20: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 46 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 21: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17.5 vani, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico - (gruppi graffiati 3);



Immobile n. 22: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 503, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico - (gruppi graffati 3).

Immobile n. 23: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 60 are 70 centiare;

Immobile n. 24: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501, natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, piano S1T1;

Immobile n. 25: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, piano T (gruppi graffati 4);

Immobile n. 26: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 6,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, piano 1 (gruppi graffati 4);

Immobile n. 27: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, piano T (gruppi graffati 5);

Immobile n. 28: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, piano 1 (gruppi graffati 5);

Immobile n. 29: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 46 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, piano T;

Immobile n. 30: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 503, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, piano T1 (gruppi graffati 6);

Immobile n. 31: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, piano T1 (gruppi graffati 6);

Immobile n. 32: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza 109 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, piano T;

Immobile n. 33: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 6,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia n. 60, numero civico -, piano 1.

Per i contenuti del Quadro D della presente nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata.

Atto tra vivi

Titolo: atto notarile pubblico recante trasferimento di sede sociale del 31 gennaio 2008, rep. 31207/14025

Pubblico ufficiale: notaio Antonio Verde di Roma

Trascritto a Roma 1 il 6 febbraio 2008, reg. gen. 14976, reg. part. 8059

A favore di: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;



Contro: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 905, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza 1 ettari 2 are 68 centiare;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza 41 are 61 centiare;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza 60 are 70 centiare;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 502, natura D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano S1T1;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 504, natura A7 - Abitazioni in villini, consistenza 12 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffiati 1);

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura A7 - Abitazioni in villini, consistenza 12 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffiati 1);

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffiati 2);

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffiati 2);

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 505, natura C2 - Magazzini e locali di deposito, consistenza 6 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 503, natura A7 - Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffiati 3);

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura A7 - Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffiati 3);

Immobile n. 12: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 504, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 48 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano S1;

Immobile n. 13: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 505, natura C2 - Magazzini e locali di deposito, consistenza 36 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano S1;

Immobile n. 14: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 - Negozi e botteghe, consistenza 109 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T;

Immobile n. 15: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 904, subalterno 501, natura C2 - Magazzini e locali di deposito, consistenza 10 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T.



Atto tra vivi

Titolo: atto notarile pubblico recante trasferimento di sede sociale del 31 gennaio 2008, rep. 31207/14025

Pubblico ufficiale: notaio Antonio Verde di Roma

Trascritto a Roma 1 il 6 febbraio 2008, reg. gen. 14977, reg. part. 8060

A favore di: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 502, natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano S1T1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 504, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 12 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffati 1);

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 12 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffati 1);

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffati 2);

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffati 2);

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 505, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 6 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 503, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffati 3);

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffati 3);

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 504, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 48 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano S1;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 505, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 36 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano S1;

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza 109 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T;

Immobile n. 12: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 904, subalterno 501, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 10 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T;



Immobile n. 13: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 905, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 1 ettari 2 are 68 centiare;

Immobile n. 14: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 41 are 61 centiare;

Immobile n. 15: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 60 are 70 centiare.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Titolo: Locazione ultranovennale del 20 febbraio 2008, rep. 81451/18130

Rogante: Gianfranco Lepri di Roma

Trascritto a Roma 1 il 5 marzo 2008, reg. gen. 27692, reg. part. 14471

A favore di: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 60 are 70 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, n. 60, numero civico -;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 41 are 61 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 681, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 32 are 33 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 30, numero civico -;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 9 are 10 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 674, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 5 are 15 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 680, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 1 ettari 2 are 82 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 70 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 40 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 387, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 1 are 32 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 389, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 3 are 33 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 390, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 1 are 10 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia n. 60, numero civico -;



Immobile n. 12: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 388, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 1 are 46 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico -.

Immobile n. 13: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T (gruppo graffati 1);

Immobile n. 14: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T (gruppo graffati 1);

Immobile n. 15: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 5 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T (gruppo graffati 2);

Immobile n. 16: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 5 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T (gruppo graffati 2);

Immobile n. 17: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 6.5 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano 1;

Immobile n. 18: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi o botteghe, consistenza 109 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T;

Immobile n. 19: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501, natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, Piano S1T1;

Nel Quadro "D" della presente nota di iscrizione è indicato che *"... la presente nota e' in rettifica di quella presentata in data 12 febbraio 2004 al n. 8530 di formalita' in quanto in quest'ultima per errore la societa' concedente e' stata indicata con la denominazione ". anziche' " ..."*

Atto giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 16 maggio 2008, rep. 10107/2008

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 30 giugno 2008, reg. gen. 80875, reg. part. 45970

A favore di: MPS Capital Services Spa con sede in Firenze CF 00816350482 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1

Contro: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 502, natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano S1T1; identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501;

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 389, subalterno 501;

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 392, subalterno -;

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 602, subalterno -;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 504 e foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 12 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T1; identificativi dell'immobile nella formalità precedente:



Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502;

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501;

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2 e foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 505, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 6 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 503 e foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T1;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 504, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 48 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano S1; identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 505, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 36 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano S1;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza 109 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 904, subalterno 501, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 10 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, piano T;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 41 are 61 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico -;

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 60 are 70 centiare;

Immobile n. 12: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 905, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 1 ettari 2 are 68 centiare.

Atto giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare derivante da decreto di sequestro preventivo del 31 gennaio 2014, rep. 37321/2013

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 14 febbraio 2014, reg. gen. 17103, reg. part. 11388

A favore di: Erario dello Stato con sede in Roma CF 80004700797 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su tutte le unità negoziali;

Contro: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Contro: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 3;

Unità negoziale n. 1



... Omissis ...

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 904, subalterno 501, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 503, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T;

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 502, natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano S1T1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura C6 – Stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 505, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 504, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60, Piano T-1;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei terreni al foglio 1172, particella 905, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -.

Iscrizione

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Titolo: Atto notarile pubblico del 14 maggio 1996, rep. 60951/6433

Rogante: Notaio Francesco Marino di Roma

Iscritta a Roma 1 il 16 maggio 1996, reg. gen. 31573, reg. part. 5310

A favore di: INA Banca – Marino Spa con sede in Marino, CF 00934620584, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro:, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: “... *piccolo complesso adibito a pensione articolato su due livelli (terra e primo), dotato di corte di pertinenza e piccolo garage, composto di ingresso, un soggiorno, due bagni, cucina e CT al piano terra e di cinque camere, cinque bagni, una cucina ed un bagno al piano primo a confini con stessa ditta su più lati, comproprietà o suoi aventi causa salvo altri. Detto immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma, alla partita 428135, al foglio 1172,*



allegato 140, particella 388 sub 1 (pensione) sub 2 (garage) e particella 674 sub 1 e 2 (corti esclusive)".

Immobile n. 2: "... Villa unifamiliare su tre livelli composta da cantina e CT e WC – garage (al piano terra), porticato, cucina, salone, facente parte delle due camere e ripostiglio (al piano primo), tre camere, tre bagni, disimpegno-soggiorno, balconi (al piano secondo) con annesso giardino esclusivo di mq. 910 ed una autorimessa, a confini con proprietà stessa ditta da più lati, con proprietà o suoi aventi causa salvo altri. Detto immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma, alla partita 428135, foglio 1172, particella 393 e 671 graffate (giusta denuncie registrate all'U.T.E. di Roma in data 6 marzo 1992 protocolli nn. 022569 e 022568".

Immobile n. 3: "... Complesso adibito ad attività commerciale formato da un insieme di edifici articolati su uno o più livelli e precisamente locale su due piani (terra e primo) adibito a mostra e vendita mobili; un locale al piano terra adibito stoccaggio di mobili già venduti in attesa di consegna. Distinto al N.C.E.U. di Roma, alla partita 428135, al foglio 1172, particella 681, sub 1, 2, 3 e 4. A servizio esistono piazzali di manovra e aree di pertinenza per mq. 233 distinti al N.C.T. di Roma al foglio 1172, particelle 682 e 680 ...".

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Titolo: Atto notarile pubblico del 4 novembre 1998, rep. 77718

Rogante: Notaio Francesco Marino di Roma

Iscritta a Roma 1 il 9 novembre 1998, reg. gen. 68254, reg. part. 21056

A favore di: Banca 2000 Spa con sede in Roma, CF 00934620584, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 1, natura AP – Albergo e pensione, consistenza -, indirizzo Loc. Quarto di Nona, numero civico -, Piano T-1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura G – Garage, consistenza -, indirizzo Loc. Quarto di Nona, numero civico -;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 1, natura CO – Corte o resede, consistenza -, indirizzo Loc. Quarto di Nona, numero civico -;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura CO – Corte o resede, consistenza -, indirizzo Loc. Quarto di Nona, numero civico -;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno -, natura V – Villa, consistenza -, Piano T12;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura CO – Corte o resede, consistenza -;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 1, natura P – Porzione di immobile, consistenza -, indirizzo Loc. Quarto di Nona, numero civico -, Piano T-1;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 2, natura P – Porzione di immobile, consistenza -, indirizzo Loc. Quarto di Nona, numero civico -;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 3, natura P – Porzione di immobile, consistenza -, indirizzo Loc. Quarto di Nona, numero civico -;



Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 4, natura P – Porzione di immobile, consistenza -, indirizzo Loc. Quarto di Nona, numero civico -;

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -, indirizzo Loc. Quarto di Nona, numero civico -;

Immobile n. 12: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 680, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -, indirizzo Loc. Quarto di Nona, numero civico -1.

Per il contenuto del Quadro “D” della presente nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Titolo: Atto notarile pubblico del 5 luglio 2001, rep. 93938

Rogante: Notaio Augusto Bellagamba di Roma

Iscritta a Roma 1 il 6 luglio 2001, reg. gen. 61687, reg. part. 16859

A favore di: Mediocredito Toscano Spa con sede in Firenze, CF 00816350482, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 681, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 674, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 670, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 390, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501, natura X –Fabbricato, consistenza -;

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura CO –Corte o resede, consistenza -;

Immobile n. 12: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502, natura A4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza -, indirizzo Via Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 13: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -;

Immobile n. 14: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura CO – Corte o resede, consistenza -;



Immobile n. 15: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 46 metri quadri, indirizzo Via S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 16: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 502, natura A7 – Abitazione in villini, consistenza -;

Immobile n. 17: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza -;

Immobile n. 18: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterni 503, natura X – Fabbricato, consistenza -.

Per il contenuto della sezione “D” della nota di trascrizione si rimanda alla nota allegata alla presente relazione.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Titolo: Atto notarile pubblico del 28 gennaio 2001, rep. 95279

Rogante: Notaio Augusto Bellagamba di Roma

Iscritta a Roma 1 il 30 gennaio 2002, reg. gen. 8574, reg. part. 1657

A favore di: Artingiancassa – Cassa per il Credito alle Imprese Artigiane Spa con sede in Roma, CF 01158450583, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Debitori non datori di ipoteca:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 72, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 1 ettari 96 are 95 centiare;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 60 are 70 centiare;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501, natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 5 vani;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura CO – Corte o resede, consistenza -;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 6,5 vani;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura X – Fabbricato, consistenza -;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 502, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani;



Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 46 metri quadri;

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza 109 metri quadri;

Per il contenuto della sezione “D” della nota di trascrizione si rimanda alla nota allegata alla presente relazione.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Titolo: Atto giudiziario del 19 febbraio 2004, rep. 243/2004

Pubblico ufficiale: Tribunale di Civitavecchia

Iscritta a Roma 1 il 25 febbraio 2004, reg. gen. 17466, reg. part. 4419

A favore di: Cassa di Risparmio di Civitavecchia con sede in Civitavecchia, CF 04274411000, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 681, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 674, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 670, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 390, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza -;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 501, natura D2 – Alberghi e pensioni, consistenza -;

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -;

Immobile n. 12: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 502, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza -;

Immobile n. 13: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501, natura X – Fabbricato, consistenza -;

Immobile n. 14: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura CO – Corte o resede, consistenza -;

Immobile n. 15: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza -;



Immobile n. 16: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza -;

Immobile n. 17: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503, natura X – Fabbricato, consistenza -.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Titolo: Atto giudiziario del 3 febbraio 2004, rep. 237/2004

Pubblico ufficiale: Tribunale di Firenze

Iscritta a Roma 1 il 3 marzo 2004, reg. gen. 20513, reg. part. 5148

A favore di:, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffiati 1);

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza - (gruppi graffiati 1);

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 5 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T (gruppi graffiati 2);

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza - (gruppi graffiati 2);

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 6,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano 1;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza 109 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501, natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano S1T1;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 60 are 70 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 41 are 61 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 681, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 32 are 33 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 9 are 10 centiare;

Immobile n. 12: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 674, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 5 are 15 centiare;



Immobile n. 13: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 680, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza 1 ettari 2 are 82 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 14: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza 70 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 15: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza 40 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 16: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 387, subalterno -, natura EU - Ente Urbano, consistenza 1 are 32 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 17: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 389, subalterno -, natura EU - Ente Urbano, consistenza 3 are 33 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 18: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 390, subalterno -, natura EU - Ente Urbano, consistenza 1 are 10 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 19: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 388, subalterno -, natura EU - Ente Urbano, consistenza 1 are 46 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 20: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 46 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T;

Immobile n. 21: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura A7 - Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T12;

Immobile n. 22: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 503, natura A7 - Abitazioni in villini, consistenza -.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Titolo: Atto giudiziario del 21 maggio 2004, rep. 31836/2004

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Iscritta a Roma 1 il 27 luglio 2004, reg. gen. 85432, reg. part. 22740

A favore di: Banca di Roma Spa con sede in Roma, CF 06978161005, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Contro: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza 40 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza 70 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 674, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza 5 are 15 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;



Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 680, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 2 are 82 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 681, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 32 are 33 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 41 are 61 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 387, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 389, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Unità negoziale n. 2

... Omissis ...

Per quanto contenuto nel Quadro D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Titolo: Atto giudiziario del 21 maggio 2004, rep. 31837/2004

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Iscritta a Roma 1 il 30 luglio 2004, reg. gen. 87484, reg. part. 23306

A favore di: Banca di Roma Spa con sede in Roma, CF 06978161005, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 40 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 70 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 674, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 5 are 15 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 680, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 2 are 82 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 681, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 32 are 33 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;



Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 41 are 61 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 387, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 389, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Per quanto contenuto nel Quadro D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Titolo: Atto giudiziario del 10 giugno 2004, rep. 34457/2004

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Iscritta a Roma 1 il 30 luglio 2004, reg. gen. 87485, reg. part. 23307

A favore di: Banca di Roma Spa con sede in Roma, CF 06978161005, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 40 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 70 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 674, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 5 are 15 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 680, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 2 are 82 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 681, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 32 are 33 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 41 are 61 centiare, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 387, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;



Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 389, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza -, indirizzo Via di Santa Fumia, numero civico 60.

Per quanto contenuto nel Quadro D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata.

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Titolo: Atto notarile pubblico del 5 luglio 2001, rep. 93938

Rogante: Notaio Augusto Bellagamba di Roma

Iscritta a Roma 1 il 1° giugno 2021, reg. gen. 71144, reg. part. 12969

A favore di: Mediocredito Toscano Spa con sede in Firenze, CF 00816350482, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 682, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 41 are 61 centiare;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 681, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 32 are 33 centiare;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 9 are 10 centiare;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 674, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 5 are 15 centiare;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 675, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 60 centiare; identificativo nella formalità precedente:

Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 670, subalterno -;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 904, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 14 centiare; identificativo nella formalità precedente:

Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 670, subalterno -

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 905, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 1 ettari 02 are 68 centiare; identificativo nella formalità precedente:

Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 670, subalterno -;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 60 are 70 centiare;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 198, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 70 centiare;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 390, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 1 are 10 centiare;

Immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 161, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 40 centiare;



Immobile n. 12: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 502, natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano 1ST1; identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501;

Immobile n. 13: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 503 e foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano 1 - T; identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 502;

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 671, subalterno -;

Immobile n. 14: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 504, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 48 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano S1 - T; identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501;

Immobile n. 15: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 504 e foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura A7 – Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T - 1; identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502;

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 674, subalterno 501;

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503;

Immobile n. 16: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2 e foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T;

Immobile n. 17: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza 109 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T;

Immobile n. 18: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 904, subalterno 501, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 10 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T; identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 670, subalterno -;

Immobile n. 19: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 505, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 6 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T; identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502;

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 503;

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2;

Immobile n. 20: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 505, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 36 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano S1; identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501;

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 502.

Per quanto contenuto nel Quadro D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata.



Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Titolo: Atto notarile pubblico del 28 gennaio 2001, rep. 95279

Rogante: Notaio Augusto Bellagamba di Roma

Iscritta a Roma 1 il 12 gennaio 2022, reg. gen. 1972, reg. part. 243

A favore di: Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma, CF 0933939106, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Debitori non datori di ipoteca:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 75, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza 60 are 70 centiare, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico -;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 390, subalterno 501, natura C1 - Negozi e botteghe, consistenza 109 metri quadri, indirizzo Via di Santa Fumia, 60, numero civico 60, piano TE;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 504 e foglio 1172, particella 674, subalterno 501, natura A7 - Abitazioni in villini, consistenza 12 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T - 1; identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 502;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 388, subalterno 2 e foglio 1172, particella 674, subalterno 2, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 20 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 503 e foglio 1172, particella 671, subalterno -, natura A7 - Abitazioni in villini, consistenza 17,5 vani, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano T - 1; identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 502;

Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 671, subalterno -;

Catasto dei Terreni al foglio 1172, particella 72, subalterno -;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 504, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 48 metri quadri, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano S1 - T; identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 393, subalterno 501;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 502, natura D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza -, indirizzo Via di S. Fumia, numero civico 60, piano S1; identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto dei Fabbricati al foglio 1172, particella 681, subalterno 501.

Nel Quadro "D" della presente nota di iscrizione è indicato che "... l'ipoteca nn.8574/1657 del 30/01/2002 era iscritta a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa Codice Fiscale 00651990582 e Partita IVA 00920451002, ora Banca Nazionale del Lavoro Spa C.F. 09339391006, quale conferitaria di tutte le attività e passività in forza di atto di conferimento d'azienda a cura del notaio Mario Liguori di Roma del 20/09/2007 repertorio 150845/32823 registrato all'Ufficio delle Entrate Roma 2 - atti pubblici il 21/9/2007 al nr. 30599/1T;e successivo atto di fusione del 25/09/2007 repertorio 150885/32831 registrato all'Ufficio delle Entrate Roma 2 - atti pubblici il 26/9/2007 al nr. 31253 - serie 1T." con cui



assume il nuovo codice fiscale. si chiede l'esecuzione della formalità usufruendo delle agevolazioni previste dall'art 15 DPR 601/1973 ...".

Nella sopra riportata nota di iscrizione il debitore è indicato con la denominazione

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 21 febbraio 2022 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, sulla base della documentazione presa in visione, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "... a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1172, con le particelle 682, 681, 671, 674, 75, 390, 904, 905, 393 e 388, ricade in:

1. Sistemi e regole: "Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Nuclei edilizia abusiva ex - abusiva da recuperare" ed in parte in "Sistema ambinetale - Agro romano - Agricole".



Sistema insediativo - città da ristrutturare - Nuclei edilizia abusiva ex - abusiva da recuperare.
Sistema ambinetale - Agro romano - Agricole (non in scala)

2. Carta per la qualità - Nessuna prescrizione;

3. Rete ecologica - componente primaria A (in parte).



Rete ecologica - componente primaria A (non in scala)

In merito alla destinazione urbanistica del compendio pignorato il sottoscritto ha avanzato due distinte istanze finalizzate al rilascio dei certificati di destinazione urbanistica (in una singola istanza possono essere contenute non più di n. 7 particelle): dette istanze sono state registrate ai protocolli QI/2022/0189845 e QI/2022/0189846 ed hanno dato luogo ai certificati di destinazione urbanistica prot. QI/2022/0200558 e QI/2022/0200561 che sono entrambe allegati in uno sotto la lettera “J”. Dai citati certificati si evince inoltre che per le porzioni che ricadono all’interno dei Tessuti della “Città da ristrutturare” l’amministrazione capitolina ha adottato un piano esecutivo di recupero con la Delibera dell’Assemblea Capitolina n. 9 del 7 marzo 2017 che prevede per la maggior consistenza la zonizzazione di “Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa” ed in minima parte “Sedi viarie pubbliche”. Lo stralcio dalla Tavola “Zonizzazione” presente sul sito di Roma Capitale è di seguito riportato unitamente alle norme tecniche della zona “Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa”.



Piano particolareggiato Santa Fumia A-B – Zonizzazione (non in scala)

CAPO VII - ZONE DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA

art. 15 – Interventi edilizi. Destinazioni d’uso

In tali zone, previste come aree fondiarie dal piano esecutivo, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) demolizione e ricostruzione con incentivi urbanistici, di cui alle presenti Norme, espressi in termini di incremento della S.U.L. esistente. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente;
- 6) completamento della S.U.L. (volumetria) esistente e/o nuova edificazione residenziale fino alla realizzazione di una S.U.L. (volumetria) corrispondente al diritto edificatorio spettante oltre l'eventuale S.U.L. (volumetria) aggiuntiva. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50.

Salvo quelle eventualmente esistenti diverse, sono consentite le seguenti nuove destinazioni d’uso:

- Abitative;
- Non abitative:
- Commerciali a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico/medio;
- Servizi a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico/medio;
- Turistico-ricettive a Carico Urbanistico/basso;
- Produttive, limitatamente a “Artigianato produttivo”;
- Parcheggi non pertinenziali.

A tutti i lotti (a conservazione, completamento e a nuova edificazione) superiori a mq 1.500 di superficie catastale, è attribuita una S.U.L. (volumetria) abitativa pari al 84% e una S.U.L. (volumetria) non abitativa pari al 16% dell’intera S.U.L. (volumetria) consentita.

In tali zone sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d’uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:

Abitative: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)

Non Abitative: minimo 16% della nuova S.U.L. (volumetria)

Quota flessibile: 34% della esistente e/o nuova S.U.L. (volumetria)

A tutti i lotti (a conservazione, completamento e a nuova edificazione) inferiori o pari a mq 1.500 di superficie catastale, è attribuita una S.U.L. (volumetria) abitativa.

In tali zone sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:

Abitative: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)

Quota flessibile: 50% della esistente e/o nuova S.U.L. (volumetria)

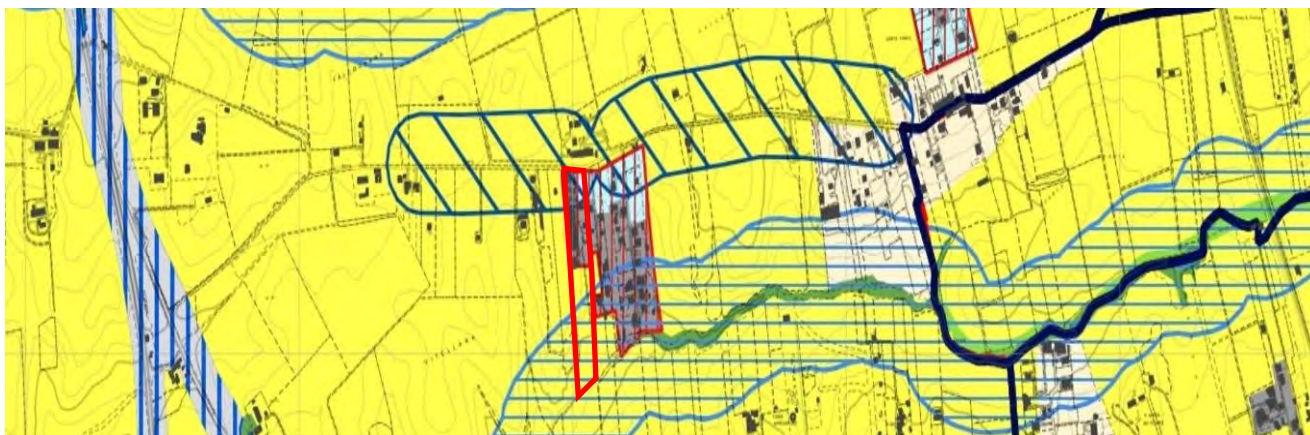
La copia integrale delle citate Norme Tecniche di Attuazione, alla quale si rimanda per una completa indicazione degli interventi ammissibili, è allegata alla presente relazione sotto la lettera "Q".

Sulla base dell'art. 3, comma 3 bis della Legge regionale del Lazio n. 1 del 3 gennaio 1986, come integrato dall'articolo 71, comma 1, della legge regionale 11 agosto 2021, n. 14, nei certificati di destinazione urbanistica deve essere attestata la presenza o meno di gravami di usi civici: la mancanza di un riferimento nei citati certificati esclude la presenza di detti gravami.

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

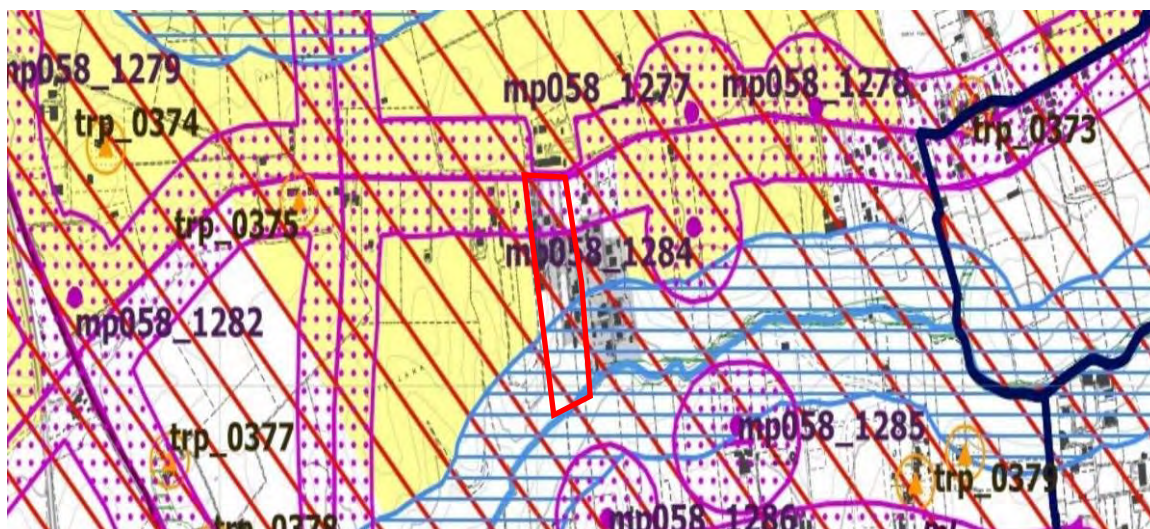
Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:

4. PTPR A: Paesaggio agrario di valore – Paesaggio di insediamenti urbani - Piani attuativi con valenza paesistica - Aree di visuale - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;



Paesaggio agrario di valore – Paesaggio di insediamenti urbani - Piani attuativi con valenza paesistica - Aree di visuale - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua (non in scala)

5. PTPR Tav. B: protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (ART. 42), protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.



Tav. B – protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (ART. 42), protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (non in scala)

Si segnala inoltre che, avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, con il quale è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte Costituzionale per “... *Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell'Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...*”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “*Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell'accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l'accordo regione/Mibact», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019*”. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5. Le immagini sopra riportate sono state estrapolate dal sito istituzionale della Regione Lazio.

Peraltro, vista la vicinanza con all'aeroporto di Ciampino G. B. Pastene, non si esclude che gli immobili in argomento possano essere soggetti alle limitazioni di cui all'art. 707 del Codice di Navigazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione degli immobili in argomento è stata dichiarata solo in parte antecedente alla data del 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. I beni pignorati non risultano dotati del certificato di abitabilità. Le date di seguito indicate sono desunte dalla documentazione reperita presso l'Ufficio di Scopo Condono.

Il **Bene n. 1** è stato interessato dall'istanza di sanatoria edilizia registrata presso la XV Ripartizione del Comune di Roma al protocollo 87/21923 e che è risultata costituita da tre modelli 47/85 A. Con il primo modello si è inteso sanare una nuova costruzione realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967, della consistenza di mq 66,80 di Superficie Utile Abitabile oltre a mq 9,70 di Superficie Non Residenziale che ridotti al 60% e sommati alla precedente consistenza danno luogo a mq 72,62 di Superficie Complessiva; detta domanda, per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 262352 del 22 giugno 2001, è riconducibile alla porzione residenziale al piano terreno ed alla cantina/centrale termica presenta al medesimo livello. La concessione in sanatoria è allegata alla relazione sotto la lettera “**K**”.

Con il modello 47/85 A identificato con il sottonumero 002 è stata richiesta la sanatoria per una nuova costruzione di mq 31,92 di Superficie Utile Abitabile ultimata nell'anno 1974; detta domanda, per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 262353 del 22 giugno 2001, è riconducibile alla ulteriore porzione residenziale al piano terreno. La concessione in sanatoria è allegata alla relazione sotto la lettera “**L**”.

Con il modello 47/85 A identificato con il sottonumero 003 è stata richiesta la sanatoria per una nuova costruzione ultimata nell'anno 1974 di mq 114,72 di Superficie Utile Abitabile oltre a mq 20,68



di Superficie Non Residenziale che ridotti al 60% e sommati alla precedente consistenza danno luogo a mq 127,13 di Superficie Complessiva; detta domanda, per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 262355 del 22 giugno 2001, è riconducibile alla porzione residenziale al piano primo ed al box auto ubicato al livello sottostante. La concessione in sanatoria è allegata alla relazione sotto la lettera “**M**”.

La sanatoria di detto manufatto individua una situazione edilizia in cui le porzioni immobiliari ad uso residenziale al piano terra e quella al piano primo non erano direttamente collegate con la scala interna che quindi è stata realizzata in epoca successiva alla richiesta di condono. Pertanto, al momento della presentazione della domanda di condono in detto manufatto esistevano due distinte porzioni immobiliari ad uso residenziale. Gli oneri per la riduzione in pristino e/o per la regolarizzazione delle opere abusive saranno meglio indicati nel paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

Per il **Bene n. 2** risultano presente cinque istanze di sanatoria edilizia di cui quattro inoltrate ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e l'ultima sulla base delle disposizioni di cui all'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724.

La domanda di condono identificata con il protocollo 87/21919 è stata presentata per una consistenza di mq 691,00 destinata ad “attività commerciale” ed ultimata nell'anno 1964: a corredo dell'istanza è stata presentata la perizia giurata a firma dell'ing. in cui è indicato che la consistenza al piano terra e primo è pari a mq 1691: a fronte di detta istanza è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 262359 del 22 giugno 2001, che autorizza mq 1691,00 a destinazione commerciale come indicati nella “Tavola 4/4” allegata all'istanza e che rappresenta la porzione al piano primo la cui consistenza è risultata coerente con quella indicata nella perizia giurata sopra citata. La citata concessione in sanatoria è allegata alla relazione sotto la lettera “**N**”.

La domanda di condono identificata con il protocollo 87/21921 è costituita da due modelli 47/85 D. Con il primo, identificato con il sottonumero 001, si è inteso sanare una consistenza di mq 901,76 destinata ad “attività commerciale” ed ultimata nell'anno 1982: a fronte di detta istanza è stata rilasciata, in data 29 maggio 2001, la concessione in sanatoria n. 260982, ed allegata sotto la lettera “**O**”, che autorizza la citata consistenza di mq 901,76 e che è riconducibile a quanto individuato nella “Tavola 1/4” allegata all'istanza e che rappresenta la porzione al piano seminterrato.

Il modello identificato con il sottonumero 002 riguarda una consistenza di mq 138,28 di “attività commerciale” la cui costruzione risulta effettuata nel 1982: detta porzione è riconducibile al manufatto articolato su di un unico livello avente accesso autonomo, ubicato a ridosso dell'ingresso al grande corpo di fabbrica di cui costituisce una parte, ed è identificato con la “Tavola 2/4”. A fronte di detta istanza è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 260977 in data 29 maggio 2001 che è allegata sotto la lettera “**P**”.

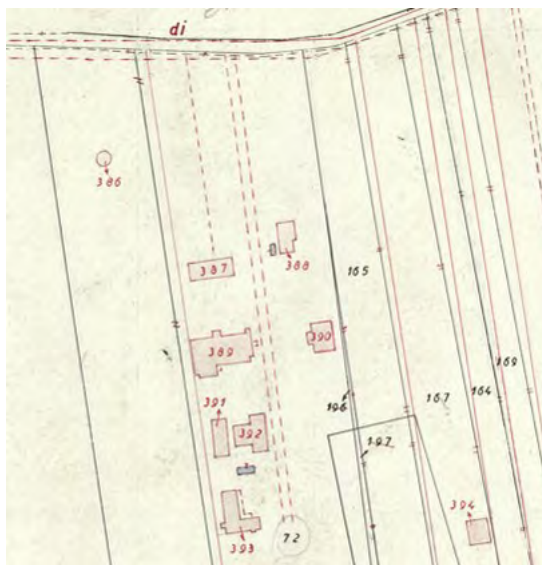
Con la domanda di condono identificata con il protocollo 87/21924 si è inteso sanare una consistenza di mq 1.177,00 destinata anch'essa ad “attività commerciale” ed ultimata nell'anno 1964: nella concessione non è indicata la tavola di riferimento ma dalla relazione allegata all'istanza si evince che detta domanda, che ha dato luogo alla concessione in sanatoria n. 260911 del 28 maggio 2001, è



riconducibile alla porzione al piano terreno. La copia della concessione in sanatoria, che autorizza mq 1.177,00 a destinazione commerciale, è allegata sotto la lettera “Q”; detta consistenza non risulta coerente con quanto rilevato sul posto e quanto affermato dallo stesso ing. che nella perizia giurata rileva che la consistenza del piano terra e del piano primo è simile ed è pari a mq 1.691,00. Inoltre, il confronto tra le planimetrie presenti nel fascicolo che costituisce le istanze di sanatoria che riguardano detto manufatto e quelle attualmente in atti ha messo in evidenza la realizzazione di un ulteriore ampliamento del corpo di fabbrica, articolato su di un unico livello, e posto dinanzi al manufatto identificato con la particella 390: detto ampliamento, che è rappresentato nell'immagine di fianco riportata, è pertanto da ritenersi privo di legittimità edilizia.



Una ulteriore istanza risulta presenta per “attività commerciale” e riguarda le particelle 391 e 392 che sono quelle che hanno dato luogo al grande corpo di fabbrica individuato come Bene n. 2, come si evince dall'immagine di fianco riportata. Detta domanda, che è stata presentata ai sensi dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 e che è corredata dalla sola attestazione del versamento della prima rata dell'oblazione, riporta una consistenza di mq 707,74 ed un volume di mc 2547 a destinazione artigianale la cui ultimazione è stata dichiarata nel 1993. Sul lotto di terreno non sono presenti opere abusive di detta consistenza e destinate a tale attività ma detta superficie risulta coerente con la somma della superficie del manufatto privo di legittimità appena sopra descritto e delle minori consistenze indicate nelle concessioni che hanno legittimato il piano terreno ed il piano seminterrato: in buona sostanza con detta domanda è possibile che si sia inteso sanare il nuovo manufatto e le consistenze delle porzioni al piano terra ed al piano interrato che non sono ricomprese in quelle indicate nelle concessioni in sanatoria.



Comunque sia la citata istanza non può avere ulteriore corso perché la sentenza della Corte Suprema di Cassazione n. 31955 del 2015, ha chiarito definitivamente che il limite volumetrico di mc 750 indicato all'art. 39, comma 1 della Legge 724/1994 opera anche per le opere abusive ad uso diverso da quello residenziale: vista, pertanto, la consistenza indicata nella domanda di sanatoria presentata ai sensi dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 e registrata al prot. 0/69903, le opere relative non possono ottenere il titolo in sanatoria.



Il **Bene n. 3** è riconducibile al piccolo identificato con la particella 904 e che non risulta interessato da nessuna delle istanze di sanatoria edilizia che sono state rinvenute presso l'Ufficio di Scopo Condono.

Il **Bene n. 4** è il manufatto identificato con la particella 390 e per il quale risulta presentata l'istanza di sanatoria edilizia registrata al prot. n. 87/21922 che riguarda una consistenza di mq 109,28 destinati ad "attività commerciale" per opere ultimate nel 1964: l'iter amministrativo di detta istanza di condono si è concluso in data 22 giugno 2001 con il rilascio della concessione in sanatoria n. 262369 che autorizza la citata consistenza e la cui copia è allegata sotto la lettera "**R**". Nella planimetria catastale presente all'interno del fascicolo sono indicate solo le murature perimetrali e nessuna partizione interna, circostanza poco verosimile per un edificio in muratura; peraltro, la fitta vegetazione che avvolge l'edificio non consente un rilievo del perimetro del manufatto e nemmeno una verifica delle bucatore: l'impressione è che al momento della graficizzazione della planimetria catastale, che risale al 2001, neanche il professionista abbia potuto accedere all'interno; la circostanza appare confermata dal fatto che nella citata planimetria viene indicata l'altezza di m 3,00 quando invece è palese che l'immobile è coperto da un tetto a falde e quindi ha un'altezza variabile. Anche la documentazione fotografica allegata all'istanza di sanatoria, costituita da due soli scatti, conferma lo stato di fatiscenza e la presenza di una copertura a falde. Dalla documentazione presa in visione sorgono anche dubbi circa il fatto che all'interno del manufatto si sia effettivamente esercitata una attività commerciale, presupposto essenziale per richiedere, e quindi ottenere, la concessione in sanatoria.

Il **Bene n. 5** è stato oggetto della domanda di condono registrata presso la XV Ripartizione del Comune di Roma al prot. 87/21920 e che risulta costituita da tre modelli.

Il modello identificato con il progressivo 001 indica una consistenza di mq 119,98 di Superficie Utile Abitabile e mq 31,87 di Superficie Non Residenziale che ridotti al 60% e sommati alla precedente danno luogo a mq 139,10 di Superficie Complessiva: le opere, dichiarate ultimate nel 1965, sono riconducibili ad una porzione della casa padronale che risulta pertanto essere stata costruita in epoche differenti. A fronte di detta domanda è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 262342 del 22 giugno 2001, la cui copia è allegata sotto la lettera "**S**", e che è riferita al subalterno 502 che rappresenta l'abitazione su due livelli con le relative pertinenze rappresentate dai portici e dai balconi ed al subalterno 501 che individua invece il locale box al piano seminterrato.

Il modello identificato con il progressivo 002 riporta una consistenza di mq 105,17 di Superficie Utile Abitabile e mq 225,66 di Superficie Non Residenziale che ridotti al 60% e sommati alla precedente danno luogo a mq 240,57 di Superficie Complessiva: le opere, in questo caso dichiarate ultimate nel 1974, sono riconducibili all'ulteriore porzione della casa padronale. L'iter amministrativo di detta istanza si è concluso il 22 giugno 2001 con il rilascio della concessione in sanatoria n. 262345, la cui copia è allegata sotto la lettera "**T**", e che è riferita anch'essa al già citato subalterno 502.

L'ultimo modello, identificato con il progressivo 003, riguarda opere realizzate nel 1976 ed individuate nella tipologia d'abuso n. 7 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 che è propria degli interventi di manutenzione straordinaria o modalità di esecuzione non valutabili in



termini di superficie e volume. A fronte di detta domanda è stata rilasciata, in data 22 giugno 2001, la concessione in sanatoria n. 262349, la cui copia è allegata sotto la lettera "U", e che è riferita anch'essa al subalterno 502.

Nelle citate concessioni non è fatto riferimento alla cantina, che all'epoca non risultava denunciata in catasto, ubicata al medesimo livello dell'autorimessa e dalla quale ha accesso: proprio il locale autorimessa ha delle dimensioni differenti rispetto a quanto rappresentato nella documentazione catastale riferita alla sanatoria; con tutta probabilità l'unità immobiliare è stata ampliata occupando una parte dell'intercapedine e nella quale è stato anche realizzato un bagno.

Gli oneri per la riduzione in pristino e/o per la regolarizzazione delle opere abusive come sopra descritte saranno meglio indicati nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione del fatto che il lotto di terreno su cui insistono le unità immobiliare ha una forma rettangolare molto pronunciata e il fronte stradale, sul quale è ubicato l'unico ingresso, è posizionato sul lato corto, si è proceduto alla formazione di un unico lotto costituito dai seguenti beni:

Bene n. 1: è costituito dal corpo di fabbrica articolato su due livelli che ospita un box auto, un locale cantina ed un'abitazione che occupa entrambe i livelli e che sono collegati anche mediante una scala esterna in ferro; il corpo di fabbrica è individuato con la particella 388.

Bene n. 2: è rappresentato dal corpo di fabbrica di grandi dimensioni articolato su tre livelli di cui uno parzialmente interrato, che ospita un'esposizione di mobili al piano terra ed al primo mentre al piano nel sottosuolo insiste un'altra porzione della citata esposizione oltre ad un laboratorio di falegnameria: quest'ultimo ha accesso diretto dall'esterno ma è posto anche in comunicazione con la porzione adibita ad esposizione. Il manufatto in argomento è individuato con la particella 681.

Bene n. 3: è il piccolo manufatto in muratura con una copertura costituita da un tetto a due falde che è identificato con la particella 904.

Bene n. 4: è un manufatto, contraddistinto con la particella 390, articolato su di un solo livello fuori terra ormai allo stato di abbandono.

Bene n. 5: rappresenta l'abitazione padronale articolata su tre livelli che comprende tre unità immobiliari: un'autorimessa ed una cantina ubicate al piano seminterrato ed un'abitazione distribuita su due livelli.

Bene n. 6: è costituito dall'area esterna in cui insistono i manufatti sopra descritti e che ha una forma pressoché rettangolare estremamente pronunciata con la quota più elevata posta in prossimità della sede stradale e che declina verso il fosso Radicelli.

Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 694/2005, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 16 giugno 2005, reg. gen. 78764, reg. part. 46213, ha ad oggetto gli *"... immobili di proprietà dell': complesso immobiliare con annessi piazzale e terreno agricolo, comprendente un corpo di fabbrica a tre livelli a tipologia industriale, utilizzato come deposito e mostra mobili, una palazzina a due piani destinata ad uffici, una villa padronale; il tutto realizzato su un fondo rustico della*



superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 27.950, sito in Comune di Roma, località Quarto Tor di Nona, Via Santa Fumia n. 60 (traversa della Via Ardeatina all'altezza del Km 18), distinto al catasto terreni al foglio 1172, p.lle 682, 681, 671, 674, 670, 75, 198, 390, 161. Più precisamente sul terreno di cui sopra insistono: a) il fabbricato principale, comprendente un capannone industriale costruttivamente articolato su tre piani, distinto al NCEU al foglio 1172, p.lla 681, sub 501; b) La palazzina uffici, a due piani fuori terra, composta di un locale garage con annessa cantina e un appartamento di cinque vani al piano terra, un appartamento di 6,5 vani al piano primo, il tutto distinto al NCEU al foglio 1172, p.lla 388 sub 502, 503, 2 (graffata con part 674 sub 2) e p.lla 674 sub 501 (corte comune); c) la villa padronale articolata su tre piani, composta di cantina, centrale termica, bagno e garage al piano terra; porticato, cucina, salone, due camere e ripostiglio al piano primo, tre camere, soggiorno, tre bagni e balconi al piano primo, distinta al NCEU al foglio 1172, p.lla 393 sub 501 e 502; d) un manufatto in muratura, distinto al NCEU al foglio 1172, p.lla 390 sub 501; il tutto confinante con proprietà o aventi causa da più lati, fosso radiceli e strada di Santa Fumia, salvi altri" ...".

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 24 novembre 2021, 22 febbraio, 1° marzo 2022 e da ultimo il 9 febbraio 2023, è emerso che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel quadrante sud del territorio di Roma Capitale, nel perimetro di competenza amministrativa del IX Municipio (già Municipio 12), in località Borgo S. Fumia, in un ambito rurale posto ai limiti territorio comunale di Roma Capitale e delimitato ad ovest e a sud dalla Via Ardeatina.

Il contesto in cui è inserito il complesso immobiliare in argomento è a ridosso della Via Ardeatina, fuori dal Grande raccordo Anulare, in un ambito rurale costituito per lo più da case sparse: la citata strada consolare costituisce l'arteria principale di collegamento con il centro urbano e sulla quale transita il servizio di trasporto pubblico su gomma. In detto contesto le arterie stradali che si diramano dalla strada provinciale sono costituite, come Via di S. Fumia, da strade secondarie di modesta ampiezza. Nelle immediate vicinanze non sono presenti esercizi commerciali di vicinato che invece sono ubicati nei tessuti edilizi realizzati in prossimità dell'arteria principale di collegamento.

Il lotto di terreno ha una giacitura di lieve pendenza con il punto più alto localizzato in prossimità dell'ingresso e quindi su Via di S. Fumia e che degrada verso il fosso che delimita la proprietà sul lato sud.

Subito dopo l'ingresso è presente un'ampia area asfaltata utilizzata per la sosta delle auto al termine della quale sono presenti due manufatti: sul lato sinistro per chi accede alla proprietà è presente un corpo di fabbrica su due livelli identificato catastalmente con la particella 388 mentre sul lato destro insiste un grande manufatto articolato su tre livelli, di cui uno seminterrato, adibito alla rivendita di mobili per la maggiore consistenza e a laboratorio di falegnameria per la restante minima parte. Scendendo ancora in direzione del fosso, sul lato sinistro della viabilità interna del lotto sono presenti due manufatti: quello più piccolo, contraddistinto con il numero di particella 904, ospita un piccolo deposito mentre quello identificato con la particella 390 è risultato inaccessibile perché avvolto da una fitta vegetazione. L'ultimo dei manufatti è rappresentato dalla villa padronale, articolata su tre livelli, ed è identificata con il numero di particella 393.

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione appartengono al seguente soggetto:



- , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono poste in vendita per il seguente diritto:
- , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

STIMA DEL BENE N. 1

Come accennato in precedenza al momento della presentazione delle domande di sanatoria edilizia nel manufatto risultavano presenti due abitazioni, una al piano terreno e l'altra al piano primo, un box auto ed un locale cantina. La consistenza commerciale delle citate porzioni immobiliari può essere riassunta nella tabella di seguito riportata

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	112,00	1,00	112,00	-	T
Box auto	-	24,00	0,35	8,40	-	T
Cantina	-	6,00	0,25	1,50	-	T
Abitazione	-	140,00	1,00	140,00	-	1
Totale superficie convenzionale:				261,90 mq		

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Sul sito www.immobiliare.it è stata rinvenuta un'inserzione relativa ad un'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nella stessa zona degli immobili oggetto di questa relazione: di seguito si riporta detta inserzione:

Descrizione

Ecco pronto per te questo interessante appartamento di ampia metratura su UNICO LIVELLO da ristrutturare ridistribuendo, eventualmente, gli spazi a tuo piacimento e in base alle tue esigenze abitative se decidessi di tenerlo per te o se volessi affittarlo, ricavandone un'ottima rendita! È attualmente formato da ingresso, soggiorno, cucinotto separato, sala da pranzo, camera matrimoniale, camera doppia e bagno. Una rarità assoluta in questa zona che ti toglierà dal problema del parcheggio per tutte le auto del nucleo familiare o per dare spazio ai tuoi hobbies/collezionismo. Un ulteriore vantaggio è dato dal fatto di possedere l'ingresso indipendente. Questo ti garantirà una maggiore privacy e comodità. Ma i benefici non sono finiti! Questo appartamento, dotato di riscaldamento autonomo, è collocato in una piccola palazzina di soli 4 appartamenti senza spese condominiali! Quindi zero costi di gestione e ulteriori pensieri! Perfetto sia da affittare sia come abitazione personale, avrai in ogni caso un immobile personalizzato, ricercato e di grande valore! Il tutto ad una vantaggiosissima e bassa spesa di acquisto!



RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 60661186 - 25/10/2022

CONTRATTO Vendita

TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE 90 m²

LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

PIANO 1 piano: Piano terra, con accesso disabili

TOTALE PIANI EDIFICIO 1 piano

POSTI AUTO 2

DISPONIBILITÀ Libero

PREZZO € 149.000

ANNO DI COSTRUZIONE 1985

STATO Da ristrutturare

RISCALDAMENTO Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

EFFICIENZA ENERGETICA **G**180,00 kWh/m² anno



Le immagini contenute nell'inserzione



Le immagini contenute nell'inserzione

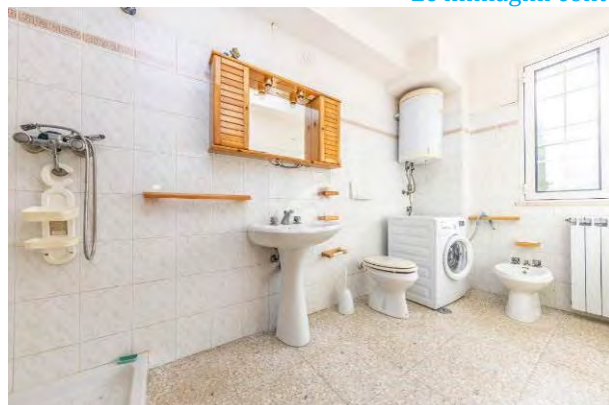


Le immagini contenute nell'inserzione

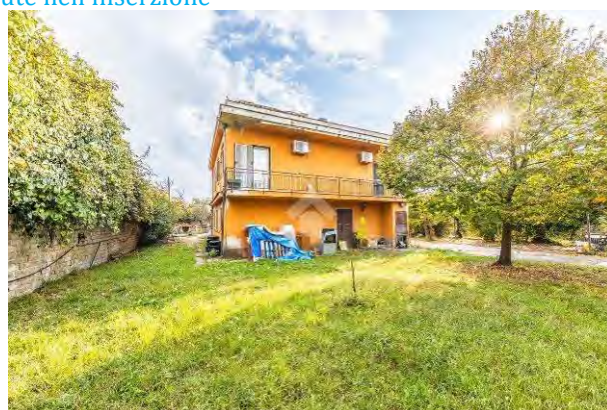




Le immagini contenute nell'inserzione



Le immagini contenute nell'inserzione



Le immagini contenute nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune le porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 1 e l'immobile riportato nell'inserzione sono costituite dall'ubicazione nel medesimo contesto, dalla tipologia edilizia e dalla consistenza delle abitazioni pressoché simile come simile è lo stato di conservazione visto che tutti gli immobili necessitano di interventi di restauro.

L'unità immobiliare viene proposta in vendita per l'importo di € 149.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra le parti fino al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, durante le quali il prezzo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 10%, il valore di mercato dell'abitazione oggetto dell'inserzione può essere individuato in ragione di € 134.100,00 (€ 149.000,00 - 10%); detto importo, diviso per la superficie commerciale, indicata nell'inserzione in ragione di mq 90, dà luogo ad un valore di €/mq 1.490,00 (€ 134.100,00 : mq 90). Il valore così individuato è ricompreso tra i valori minimi a massimi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel primo semestre del 2022, l'ultimo disponibile, che sono di seguito riportati.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1



Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Suburbana/Ardeatina Selvotta-Spregamore (Via del Fosso della Solfatara)

Codice zona: E38 **Microzona catastale n.:** 216

Tipologia prevalente: abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1850	L	6,3	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1500	L	5,3	7,8	L
Ville e Villini	Normale	1300	1900	L	6	9	L

Moltiplicando l'importo così ottenuto per la consistenza commerciale delle porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 1, pari a mq 261,90, si ottiene un valore di € 390.231,00 (mq 261,90 x €/mq 1.490,00).

Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari pignorate se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso; dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore sopra individuato, in considerazione del fatto che le porzioni immobiliari furono costruite in assenza di titolo e risultano tuttora sprovviste del certificato di abitabilità/agibilità. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 58.534,64 (€ 390.231,00 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", le porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 1 presentano delle difformità rispetto alla situazione legittimata dalle concessioni edilizie in sanatoria. La difformità più rilevante consiste nella fusione delle due porzioni immobiliari avvenuta praticando un'asola nel solaio necessaria per la realizzazione della scala interna: in considerazione del fatto che l'intervento ha riguardato parti strutturali dell'edificio ai fini della presente stima verranno calcolati gli oneri per la riduzione in pristino.

Per ricondurre le porzioni immobiliari alla situazione legittima è necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 del DPR 380/2001) con opere complessivamente riconducibili al restauro e risanamento conservativo, come definito all'art. 3, comma 1, lettera c) del vigente DPR 6 giugno 2001, n. 380, volte all'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario. Verrà pertanto demolita la scala interna che collega i due livelli e ripristinato il solaio a chiusura dell'asola, mentre per l'abitazione al piano superiore dovrà essere demolito il bagno realizzato, in contrasto con il regolamento di igiene, nel vano in cui nella planimetria catastale attualmente in atti è indicata la cucina, e analogamente verrà demolito il bagno presente nella stanza posta a sinistra della porta di ingresso al fine di realizzare il soggiorno dell'unità immobiliare.



Nell'abitazione che risulterà al piano inferiore, dotata di un bagno e cucina nella rappresentazione delle planimetrie catastali, dovrà essere realizzato un tramezzo per ripristinare una stanza da letto; le ulteriori opere interne possono essere regolarizzate in quanto non in contrasto con le norme che regolano i procedimenti edilizi.

Il costo per detti interventi di ripristino, individuato sulla base del Prezziario regionale del Lazio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 13 gennaio 2022, n. 3, recante *"Approvazione della Tariffa dei prezzi, edizione 2022 per le opere edili ed impiantistiche del Lazio"*, è stato quantificato in cifra tonda in ragione di € 25.000,00 oltre agli onorari per i professionisti incaricati dell'asseverazione, della direzione dei lavori, del dimensionamento delle parti strutturali e di tutte le attività ad esse correlate, del coordinamento per la sicurezza ed infine per la redazione della denuncia di variazione catastale, che possono essere quantificati in ragione di € 20.000,00 comprensivi dei diritti di segreteria, della sanzione di € 1.000,00 per ciascuna porzione immobiliare, prevista dall'art. 6bis, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per la regolarizzazione delle opere interne, e dei diritti catastali.

Pertanto gli oneri per la regolarizzazione urbanistica possono complessivamente determinarsi in € 45.000,00 che corrisponde all'importo da detrarre al valore in precedenza individuato.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come sopra esposto l'immobile indicato nell'inserzione necessita di interventi di restauro così come le porzioni immobiliari da stimare: nel complesso si ritiene però che lo stato di manutenzione ed il grado di finitura delle porzioni immobiliari pignorate sia peggiore di quelle indicate nell'inserzione: l'incidenza degli interventi necessari a rendere simili gli immobili può essere quantificata in ragione di €/mq 200,00 da applicare alla consistenza ragguagliata ed in precedenza individuata in mq 261,90; pertanto la detrazione da operare è pari ad € 52.380,00 (mq 261,90 x €/mq 200,00) che corrisponde all'importo da detrarre al valore in precedenza individuato.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni pignorate che costituiscono il Bene n. 1 devono ritenersi libere da persone e cose al momento del trasferimento e pertanto non verranno apportate modifiche al valore in precedenza determinato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Dalla documentazione presa in visione non sono stati rilevati vincoli od oneri giuridicamente non eliminabili se non quelli ordinariamente riscontrabili in immobili con le medesime caratteristiche: per tali motivi non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore sopra individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Come precedentemente riportato il compendio pignorato non è gestito in condominio essendo la proprietà riconducibile ad un unico soggetto; pertanto, non si ritiene opportuno effettuare detrazioni in tal senso.



CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 1, come sopra meglio descritto, può essere così quantificato in ragione di € 234.316,36 come di seguito indicato:

Valore di mercato individuato:	€	390.231,00	-
Assenza di garanzia per vizi:	€	58.534,64	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	45.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	52.380,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore	€	234.316,36	

Pari in cifra tonda ad € 234.000,00 (euro duecentotrentaquattromila/00)

STIMA DEL BENE N. 2

Il Bene n. 2 è il grande manufatto a destinazione commerciale presente sul lotto di terreno la cui consistenza può essere sintetizzata nel prospetto che segue.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	-	1.113,00	1,00	1.113,00	-	S/1
Commerciale	-	1.628,00	1,00	1.628,00	-	T
Commerciale	-	148,00	1,00	148,00	-	T
Commerciale	-	1.628,00	1,00	1.628,00	-	1
Totale superficie convenzionale:				4.517,00 mq		

Come indicato nel precedente paragrafo "Regolarità edilizia" i diversi livelli di cui è composto l'immobile in argomento sono stati oggetto di diverse istanze di condono che hanno dato poi luogo a delle concessioni in sanatoria, ad eccezione dell'istanza presentata ai sensi dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 che, per i motivi sopra esposti, non può ottenere il titolo in sanatoria.

Il manufatto ad un solo livello posto in prossimità dell'ingresso principale al locale ha una superficie utile che è risultata coerente con quella che ha formato oggetto della concessione in sanatoria e che è pari a mq 138,28 a cui corrisponde una superficie lorda di mq 148, come sopra indicato.

Il piano terra dell'edificio principale risulta legittimato per una superficie utile di mq 1.177,00 indicata nella concessione in sanatoria n. 260911 del 28 maggio 2001 mentre la superficie utile rilevata può essere quantificata in mq 1.588,00 circa: ne consegue che una consistenza di circa mq 410,00 non risulta legittimata dal punto di vista edilizio.

Il piano primo è interessato da una concessione in sanatoria che legittima mq 1.691,00 di Superficie Utile che è risultata coerente con quella rilevata all'atto del sopralluogo in mq 1.588,00 circa, come al piano terreno.



Il piano nel sottosuolo risulta legittimato dalla concessione in sanatoria n. 260982 che indica una superficie di mq 901,76 mentre all'atto del sopralluogo è stata rilevata una consistenza utile stimabile in mq 1.080: come per il piano terreno una parte della consistenza edilizia non risulta legittimata.

Conseguentemente la stima che segue sarà effettuata sulle consistenze legittime e la superficie lorda del fabbricato principale sarà calcolata aumentando del 3% la superficie utile oggetto di condono visto lo spessore delle tamponature esterne e la scarsa presenza di tramezzature nei locali: il prospetto sopra riportato, alla luce delle argomentazioni sopra esposte, assume la seguente configurazione.

Destinazione	Superficie Utile sanata	Superficie Lorda corrispondente	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	901,00	928,00	1,00	928,00	-	S/1
Commerciale	1.177,00	1.212,00	1,00	1.212,00	-	T
Commerciale	138,00	148,00	1,00	148,00	-	T
Commerciale	1.588,00	1.628,00	1,00	1.628,00	-	1
Totale superficie convenzionale:				3.916,00 mq		

Dalle indagini di mercato effettuate non sono risultati venduti di recente o tuttora in vendita dei locali commerciali ubicati nelle vicinanze, soprattutto di superficie così elevata: è stata fatta un'indagine sul sito dell'OMI che non ha rilevato, nemmeno nelle zone limitrofe, compravendite in numero tale da avere un campione significativo: nella vicina zona OMI Suburbana E/64 – Santa Palomba – Pian Savelli (Via della Stazione di Pavona) è stato rilevato il dato relativo ai “Capannoni industriali” che registrano un valore minimo di €/mq 500,00 ed un valore massimo di € 750,00, come risulta dalla tabella di seguito riportata.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Suburbana/Santa Palomba – Pian Savelli (Via della Stazione di Pavona)

Codice zona: E64 **Microzona catastale n.:** 216

Tipologia prevalente: abitazioni civili **Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	500	750	L	3,3	4,8	L

In considerazione dell'obsolescenza funzionale e della destinazione d'uso dell'immobile in argomento si ritiene di poter applicare un valore unitario di mercato di €/mq 650,00 che applicato alla consistenza lorda, sopra determinata in mq 3.916,00, dà luogo ad un valore di mercato di € 2.545.400,00 (€/mq 650,00 x mq 3.916,00).

Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 2 se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso. Come in precedenza, dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.



ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore sopra individuato, in considerazione del fatto che le porzioni immobiliari furono costruite in assenza di titolo e risultano tuttora sprovviste del certificato di abitabilità/agibilità. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 381.810,00 (€ 2.545. 400,00 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", le consistenze delle porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 2 non sono completamente legittimate con il rilascio delle concessioni in sanatoria: si rende quindi necessario ridurre la consistenza per ricondurla a quella indicata nei citati titoli in sanatoria; sarà necessario procedere ad una riduzione di consistenza lorda di mq 600 tra il piano seminterrato ed il piano terreno. Tale riduzione potrà essere operata con la rimozione delle tamponature per il piano terreno, in modo da non creare superficie di vendita e volume, mentre al piano nel sottosuolo si potrà procedere parimenti e/o con l'interclusione di una porzione prossima al terrapieno. Il costo per detti interventi è stato quantificato complessivamente in € 110.162,88 come risulta da prospetto che segue.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO REDATTO SULLA BASE DEL PREZZARIO "TARIFFA DEI PREZZI 2022 - REGIONE LAZIO" DELIBERAZIONE 13 GENNAIO 2022, N. 3						
Codice	Descrizione	Quantità	Unità	Costo	Unità	Prezzo
NP	Preparazione cantiere	1	cad.	750,00	€/cad.	750,00 €
S 1.01.4.22.a	Ponte su ruote a torre con altezza massima del piano di lavoro m. 2,70 (solo fornitura per un mese)	1,00	cad.	18,00	€/cad.	18,00 €
S 1.01.4.22.b	Ponte su ruote a torre con altezza massima del piano di lavoro m. 2,70 (per ogni montaggio e smontaggio)	2,00	cad.	28,32	€/cad.	56,64 €
A 3.01.10.f	Demolizione di controsoffitto	600,00	mq	2,79	€/mq	1.674,00 €
A 3.01.9.b	Demolizione di muratura di tamponamento dello spessore di cm 20	371,50	mq	9,30	€/mq	3.454,95 €
A 3.02.28	Smontaggio di infissi in ferro	90,60	mq	13,43	€/mq	1.216,76 €
A 9.03.2.e.	Muratura in blocchi forati di calcestruzzo dello spessore di cm 25	218,00	mq	48,94	€/mq	10.668,92 €
A 15.01.2.b	Copertine in travertino con gocciolatoio della larghezza di cm 30	13,08	mq	72,30	€/mq	945,68 €
A 12.01.1	Sbruffatura o rinzafo	349,20	mq	13,06	€/mc	4.560,55 €
A 12.01.2.a.	Intonaco grezzo o rustico	349,20	mq	18,82	€/mq	6.571,94 €
A 12.01.3.a.	Intonaco civile	349,20	mq	26,60	€/mq	9.288,72 €
A 20.01.12.a.	Tinteggiatura	349,20	mq	3,62	€/mq	1.264,10 €
A 14.02.11	Zoccolino battiscopa in gres	87,20	ml	10,95	€/ml	954,84 €
A 13.03.1.f	Serramenti in alluminio a taglio termico	43,60	mq	770,40	€/mq	33.589,44 €
A 10.01.22.b	Strato impermeabile pedonabile in guaina liquida da mm 3	415,00	mq	24,79	€/mq	10.287,85 €
NP	Altre opere non quantificabili (rimodulazione impianto elettrico, controtelai, ecc.)	1,00	cad.	5.000,00	€/cad.	5.000,00 €
NP	Pulizia cantiere	1,00	cad.	1.500	€	1.500,00 €
A 3.03.4.a	Cernita e preselezione di rifiuti	1500,00	Kg	1,00	€/mq	1.500,00 €
A 3.03.7.b	Costo per il conferimento di rifiuti (mattoni)	42,62	ton	20,87	€/ton	889,48 €
A 3.03.7.h	Costo per il conferimento di rifiuti (vetro)	2335,00	Kg	0,51	€/mq	1.190,85 €
Costo degli interventi prtevesti						91.802,40 €
Imprevisti 20%						18.360,48 €
Importo Totale						110.162,88 €



Per la parte relativa allo “stamponamento” delle parti è prevista la rimozione dei cristalli che costituiscono le finestre a nastro, la demolizione delle tamponature previa la rimozione del controsoffitto e la realizzazione di nuove murature nella posizione prevista al fine di rendere la superficie coerente con quella oggetto delle concessioni in sanatoria; successivamente, dette murature saranno sormontate da infissi con apertura a vasistas che saranno posti in opera su controtelai; è prevista la posa in opera delle copertine in travertino, dell’intonaco e la successiva tinteggiatura previa posa in opera dello zoccolino battiscopa. Il solaio della parte al piano terreno che rimarrà privo di tamponature verrà trattato con una resina pedonabile al fine di renderlo impermeabile. Infine, è stato previsto il conferimento a discarica del materiale di risulta con il pagamento dei relativi oneri; è stata indicata una voce per opere non quantificabili quali la rimodulazione dell’impianto elettrico, la sistemazione del controsoffitto in prossimità delle nuove murature, ecc., oltre a degli imprevisti quantificabili in ragione del 20% dei lavori computati. Al piano seminterrato una parte della superficie in eccedenza verrà eliminata anche “tombando” una porzione più prossima al terrapieno.

Dovrà anche essere demolito il piccolo locale adibito a magazzino, ad un solo livello, realizzato in muratura e con la copertura costituita da lastre in lamiera zincata. È prevista la rimozione della copertura di mq 110,00 circa e la demolizione delle pareti perimetrali previa rimozione dell’orditura leggera in metallo a sostegno della copertura stessa. Il corpo di fabbrica ha una volumetria stimata in mc 300 circa ed il costo di demolizione può essere quantificato a corpo in ragione di € 8.000,00 compresi gli oneri di discarica.

All’importo così determinato devono essere aggiunti gli onorari professionali del tecnico incaricato della presentazione della SCIA per interventi riconducibili al restauro e risanamento conservativo, che assumerà la direzione dei lavori e l’eventuale coordinamento per la sicurezza, provvederà ad aggiornare la situazione catastale, ecc.: gli onorari per dette attività possono essere quantificati a corpo, sulla base dei correnti prezzi di mercato, in ragione di € 35.000,00 che comprendono anche i diritti di segreteria e quelli catastali e € 1.000,00 per regolarizzare delle piccole difformità relative ad opere interne, come previsto dall’art. 6bis di DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica possono essere quantificati in ragione di € 153.162,88 (€ 110.162,88 + € 8.000,00 + € 35.000,00).

STATO D’USO E MANUTENZIONE

Nell’individuare il valore di €/mq 650,00 si è tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile, ivi compresa la presenza della copertura, realizzata con pannelli probabilmente contenenti fibre di amianto, del corpo di fabbrica ad un solo livello posto in prossimità dell’ingresso, e che dovrà essere rimossa. Deve invece prevedersi la realizzazione del nuovo manto impermeabile sulla terrazza di copertura che presenta delle criticità che si manifestano con delle percolazioni d’acqua al piano sottostante. La superficie interessata dall’intervento è pari a mq 1.850,00 circa, considerando anche l’aggetto del cornicione di coronamento: il nuovo strato sarà posto in opera sopra quello esistente per un costo unitario di €/mq 12,36 (voce A.10.01.5.b. del prezziario), che dà quindi luogo ad un costo



complessivo di € 22.866,00 (mq 1.850,00 x €/mq 12,36), oltre agli oneri per la sicurezza che possono essere quantificati in ragione di € 13.000,00: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 35.866,00.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni pignorate erano condotte in locazione in virtù di contratti di locazione che sono stati dichiarati inefficaci ex art. 2901 del Codice Civile con la sentenza della Corte Suprema di Cassazione n. 5814/2019: i beni devono conseguentemente ritenersi liberi al momento del decreto del trasferimento e pertanto non verranno apportate modifiche al valore in precedenza determinato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Dalla documentazione presa in visione non sono stati rilevati vincoli od oneri giuridicamente non eliminabili se non quelli ordinariamente riscontrabili in immobili con le medesime caratteristiche: per tali motivi non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore sopra determinato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Come precedentemente riportato il compendio pignorato non è gestito in condominio essendo la proprietà riconducibile ad un unico soggetto; pertanto, non si ritiene opportuno effettuare detrazioni in tal senso.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 2, come sopra meglio descritto, può essere così quantificato in ragione di € 1.974.561,12 come di seguito indicato:

Valore di mercato individuato:	€	2.545.400,00	-
Assenza di garanzia per vizi:	€	381.810,00	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	153.162,88	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	35.866,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore	€	1.974.561,12	

Pari in cifra tonda ad € 1.975.000,00 (euro unmilionenovecentosettantacinquemila/00)

STIMA DEL BENE N. 3

Come accennato in precedenza il Bene n. 3 è costituito dal piccolo manufatto presente sul lotto e che non risulta interessato da nessuna delle domande di sanatoria che sono state presentate per gli immobili in argomento. Il citato manufatto è pertanto soggetto alle disposizioni applicabili alle opere realizzate in assenza di titolo che, nel caso specifico, consistono nella demolizione dell'opera abusiva. Per quanto sopra esposto non può essere attribuito un valore al manufatto mentre sarà in seguito stimata l'area di sedime. Gli oneri per la demolizione del manufatto sono stati individuati sulla base del Prezziario regionale del Lazio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 13



gennaio 2022, n. 3, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi, edizione 2022 per le opere edili ed impiantistiche del Lazio", è meglio risultano dal prospetto che segue.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO REDATTO SULLA BASE DEL PREZZARIO "TARIFFA DEI PREZZI 2022 - REGIONE LAZIO" DELIBERAZIONE 13 GENNAIO 2022, N. 3						
Codice	Descrizione	Quantità	Unità	Costo	Unità	Prezzo
NP	Preparazione cantiere	1	cad.	750	€	€ 750,00
S 1.01.3.5.a	Ponteggio metallico a montanti e traversi prefabbricati (multidirezionale) costituito da elementi tubolari. Noleggio, montaggio e smontaggio, comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico, e tiro in alto dei materiali, per il primo mese o frazione.	64,00	mq	25,42	€/mq	€ 1.626,88
A 3.02.28	Smontaggio di infisso in ferro	11,90	mq	13,43	€/mq	€ 159,82
A 3.01.1a.	Demolizione totale di fabbricato in muratura di tufo, compreso il carico ed il trasporto a discarica, esclusi gli oneri	236	mc	11,05	€/mc	€ 2.607,80
A 3.03.4.a	Cernita e preselezione di rifiuti	250,00	Kg	1,00	€/mq	€ 250,00
A 3.03.7.b	Costo per il conferimento di rifiuti (mattoni)	18,92	ton	20,87	€/ton	€ 394,86
A 3.03.7.g	Costo per il conferimento di rifiuti (legno)	250,00	Kg	0,44	€/mq	€ 110,00
NP	Pulizia cantiere	1	cad.	300	€	€ 300,00
Costo degli interventi eseguiti						€ 6.199,36
Imprevisti 10%						€ 619,94
Importo Totale						€ 6.819,29

Ai costi sopra individuati devono essere sommati quella per la rimozione dell'amianto per la quale è necessaria una specifica autorizzazione sanitaria e i cui costi possono individuarsi in ragione di € 4.000,00, oltre alle spese tecniche per gli interventi di demolizione che sono riconducibili agli onorari del professionista incaricato della presentazione della presentazione della SCIA, della relativa variazione catastale, del coordinamento per la sicurezza, ecc., che possono essere quantificati anch'essi in € 4.000,00 comprensivi dei diritti di segreteria e quelli catastali. Le spese per la demolizione del Bene n. 3 possono essere quindi valutate complessivamente in € 14.819,29 (€ 6.819,29 + € 4.000,00 + € 4.000,00), e **pari in cifra tonda ad € 15.000,00 (euro quindicimila/00)**.

STIMA DEL BENE N. 4

Il Bene n. 4 è il manufatto in completo stato di abbandono di cui una parte risulta diruta. Per detto manufatto è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 262369 del 22 giugno 2001 che autorizza mq 109,28 a destinazione commerciale. Come già accennato nella planimetria relativa all'immobile non sono rappresentate partizioni interne: il manufatto ha più le sembianze di un magazzino piuttosto che di un locale commerciale. Visti i dubbi già espressi in precedenza circa il fatto che l'abuso sia stato effettivamente perpetrato, a titolo cautelativo si ritiene opportuno procedere al calcolo degli oneri per la demolizione del manufatto come di seguito indicato, anche in considerazione del fatto che l'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, prescrive che "... se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni di cui al capo I ...".

Gli oneri per la demolizione del manufatto sono stati individuati sulla base del Prezziario regionale del Lazio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 13 gennaio 2022, n.



3, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi, edizione 2022 per le opere edili ed impiantistiche del Lazio", è meglio risultano dal prospetto che segue.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO REDATTO SULLA BASE DEL PREZZARIO "TARIFFA DEI PREZZI 2022 - REGIONE LAZIO" DELIBERAZIONE 13 GENNAIO 2022, N. 3						
Codice	Descrizione	Quantità	Unità	Costo	Unità	Prezzo
NP	Preparazione cantiere	1	cad.	750	€	€ 750,00
S 1.01.3.5.a	Ponteggio metallico a montanti e traversi prefabbricati (multidirezionale) costituito da elementi tubolari. Noleggio,	176,00	mq	25,42	€/mq	€ 4.473,92
A 3.02.28	Smontaggio di infisso in legno	11,90	mq	13,43	€/mq	€ 159,82
A 3.01.1a.	Demolizione totale di fabbricato in muratura di tufo, compreso il carico ed il trasporto a discarica, esclusi gli oneri	236	mc	11,05	€/mc	€ 2.607,80
A 3.03.4.a	Cernita e preselezione di rifiuti	250,00	Kg	1,00	€/mq	€ 250,00
A 3.03.7.b	Costo per il conferimento di rifiuti (mattoni)	18,92	ton	20,87	€/ton	€ 394,86
A 3.03.7.g	Costo per il conferimento di rifiuti (legno)	250,00	Kg	0,44	€/mq	€ 110,00
NP	Pulizia cantiere	1	cad.	300	€	€ 300,00
Costo degli interventi eseguiti						€ 9.046,40
Imprevisti 10%						€ 904,64
Importo Totale						€ 9.951,04

Ai costi sopra individuati devono essere previsti quella per la rimozione della copertura che con tutta probabilità contiene fibre d'amianto: per tale attività è anche necessaria una specifica autorizzazione sanitaria; i costi possono quindi individuarsi in ragione di € 18.000,00 oltre alle spese tecniche per gli interventi di demolizione relativi alla presentazione della SCIA e della relativa variazione catastale che possono essere quantificati anch'essi in € 5.000,00 comprensivi dei diritti di segreteria e quelli catastali. Le spese per la demolizione del Bene n. 4 possono essere quindi quantificate complessivamente in € 32.951,04 (€ 9.951,04 + € 18.000,00 + € 5.000,00), e **pari in cifra tonda ad € 33.000,00 (euro trentatremila/00)**.

STIMA DEL BENE N. 5

Il Bene n. 5 è rappresentato dalla villa padronale unifamiliare articolata su tre livelli e dotata dell'autorimessa al piano seminterrato: detto corpo di fabbrica è stato oggetto della domanda di condono edilizio registrata al prot. 87/21920 e costituita da tre modelli 47/85 per una Superficie Utile Abitabile di mq 225,15 ed una Superficie Non Residenziale di mq 257,53 nella quale non risulta ricompresa la cantina, come si evince dalla relazione descrittiva e dalla documentazione catastale entrambe allegate alle istanze di sanatoria, mentre la planimetria dell'autorimessa allegata alla pratica di sanatoria descrive un'unità immobiliare di consistenza minore. Pertanto, la stima delle porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 5 sarà limitata a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali allegate alle citate domande di condono e con l'autorimessa che ha una consistenza minore di quella riscontrata all'atto dei sopralluoghi. La consistenza commerciale delle citate porzioni immobiliari può essere riassunta nella tabella di seguito riportata

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	164,00	1,00	112,00	-	T
Portico	-	27,00	0,25	6,75		T
Abitazione	-	117,00	1,00	117,00	-	1



Balcone/veranda	-	32,00	0,25	8,00	-	T
Box	-	36,00	0,35	12,60	-	S1
Totale superficie convenzionale:				256,35 mq		

Anche in questo caso per addivenire alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 5, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Sul sito www.immobiliare.it è stata rinvenuta un'ulteriore inserzione relativa ad un'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nella stessa zona di quello oggetto di relazione: di seguito si riporta detta inserzione:

Descrizione

Proponiamo in vendita nel Borgo Santa Fumia, una villa unifamiliare su 3 livelli con un ettaro di terreno, dove sono presenti alberi da frutto e un uliveto. La zona è residenziale e mantiene il fascino e la tranquillità della campagna romana, pur trovandosi in posizione strategica tra Roma, i Castelli, Aprilia, Pomezia e la costa sud. L'immobile ha al primo piano di 150 mq. ca la parte principale della casa, dove troviamo un soggiorno con camino e accesso diretto all'ampio terrazzo di 70 mq.ca, cucina abitabile, tre camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Al piano superiore di 70 mq.ca mansardato, troviamo un salotto, una cameretta, un bagno di servizio e due terrazzi di 12 mq. ciascuno. Al piano inferiore, in parte seminterrato, ci sono una sala hobby con un grande forno a legna, un bagno di servizio e una cantina con zona lavanderia per una superficie di 170 mq.ca oltre ad un box doppio di 40mq. La proprietà gode di una splendida vista e di una grande luminosità su tutte e quattro le esposizioni. La struttura dell'immobile, costruito dai proprietari negli anni '80, è stata realizzata con grande qualità, in cemento armato con fondamenta a platea e coibentazione delle pareti. Gli impianti ed i rivestimenti sono quelli originali. Può essere facilmente divisibile in più unità abitative.

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-98825860 - 12/10/2022

CONTRATTO Vendita

TIPOLOGIA Villa unifamiliare | Intera proprietà

SUPERFICIE 450 m²

LOCALI 5+ (5 camere da letto, 2 altri), 3+ bagni, cucina abitabile

PIANO 1 piano: Piano terra

TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani

POSTI AUTO 2 in garage/box

DISPONIBILITÀ Libero

PREZZO € 650.000

ANNO DI COSTRUZIONE 1980

STATO Da ristrutturare

RISCALDAMENTO Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

EFFICIENZA ENERGETICA  ≥ 175 kWh/m² anno

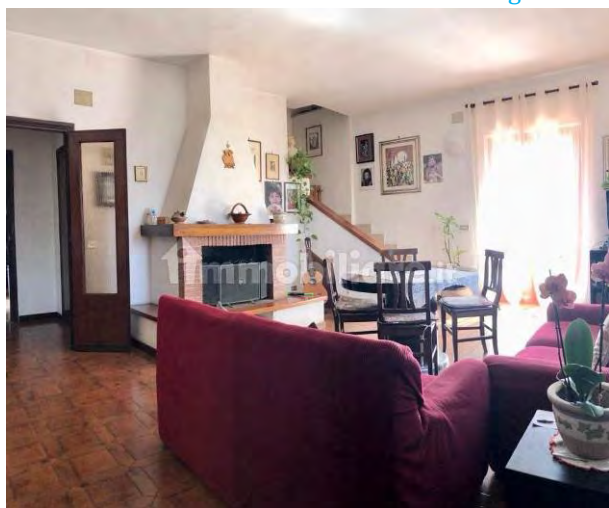


Le immagini contenute nell'inserzione

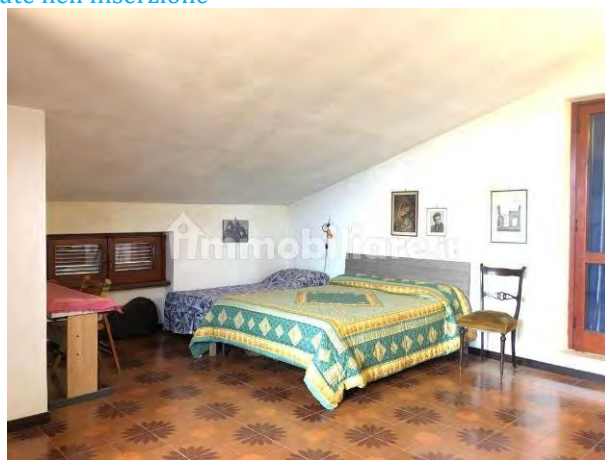




Le immagini contenute nell'inserzione



Le immagini contenute nell'inserzione



Le immagini contenute nell'inserzione



Le immagini contenute nell'inserzione





Le immagini contenute nell'inserzione



Le immagini contenute nell'inserzione



Le immagini contenute nell'inserzione



Le immagini contenute nell'inserzione



Le caratteristiche che hanno in comune le porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 5 e l'immobile riportato nell'inserzione sono costituite dall'ubicazione nel medesimo contesto, dalla tipologia edilizia, dal primo piano realizzato in ambienti sottotetto di ampie dimensioni e dallo stato di conservazione, visto che entrambe gli immobili necessitano di interventi di restauro. Sulla base della descrizione sopra riportata la consistenza commerciale può essere individuata come meglio risulta nella tabella seguente.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	150,00	1,00	150,00	-	T
Terrazzo	-	70,00	0,25	17,50		T
Abitazione	-	70,00	1,00	70,00	-	1
Terrazzi	-	12,00	0,25	3,00	-	T
Sala hobby	-	170,00	0,35	59,50	-	S1
Box	-	40,00	0,35	14,00	-	S1
Totale superficie convenzionale:				314,00 mq		

L'unità immobiliare viene proposta in vendita per l'importo di € 650.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra le parti fino al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, durante le quali il prezzo richiesto subisce, per questa tipologia di edifici, ordinariamente un ribasso del 15%, il valore di mercato dell'abitazione oggetto dell'inserzione può essere individuato in ragione di € 552.500,00 (€ 650.000,00 - 15%); detto importo, diviso per la superficie commerciale come sopra calcolata, dà luogo ad un valore di €/mq 1.759,55 (€ 552.500,00 : mq 314,00). Il valore così individuato è ricompreso tra i valori minimi a massimi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel primo semestre del 2022, l'ultimo disponibile, che sono di seguito riportati, considerando che la tipologia d'immobile è riferibile a "Ville e villini".

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Suburbana/Ardeatina Selvotta-Spregamore (Via del Fosso della Solfatara)

Codice zona: E38 **Microzona catastale n.:** 216

Tipologia prevalente: abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1850	L	6,3	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1500	L	5,3	7,8	L
Ville e Villini	Normale	1300	1900	L	6	9	L

Moltiplicando l'importo così ottenuto per la consistenza commerciale delle porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 5, pari a mq 314,00, si ottiene un valore di € 552.498,70 (mq 314,00 x €/mq 1.759,55).



Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari pignorate se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso; dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore sopra individuato, in considerazione del fatto che le porzioni immobiliari furono costruite in assenza di titolo e risultano sprovviste del certificato di abitabilità/agibilità. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 82.874,81 (€ 552.498,70 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", le porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 5 presentano delle incoerenze rispetto alla consistenza legittimata dalle concessioni edilizie in sanatoria. L'autorimessa risulta avere una superficie maggiore rispetto a quella legittimata mentre la cantina non risulta essere stata interessata dalla sanatoria.

Per ricondurre le porzioni immobiliari alla situazione legittima è necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 del DPR 380/2001) per opere complessivamente riconducibili al restauro e risanamento conservativo, come definito all'art. 3, comma 1, lettera c) del vigente DPR 6 giugno 2001, n. 380, volte all'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario. Verrà pertanto ricondotta alla originaria consistenza l'autorimessa, pari a quella indicata nella concessione in sanatoria, mediante il ripristino dell'intercapedine, la rimozione del bagno e la riduzione dell'ampiezza del vano di accesso all'autorimessa stessa che nella planimetria catastale presente nel fascicolo del condono risulta avere una dimensione minore; sarà inoltre inibito l'accesso alla cantina in modo da generare un volume "tombato".

Il costo per detti interventi di ripristino, individuato sulla base del Prezziario regionale del Lazio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 13 gennaio 2022, n. 3, recante *"Approvazione della Tariffa dei prezzi, edizione 2022 per le opere edili ed impiantistiche del Lazio"*, è stato quantificato in cifra tonda in ragione di € 25.000,00 oltre agli onorari per il professionista incaricato dell'asseverazione, della direzione dei lavori, del dimensionamento delle parti strutturali e di tutte le attività ad esse correlate, del coordinamento per la sicurezza ed infine per la redazione della denuncia di variazione catastale, che possono essere quantificati in ragione di € 17.000,00 comprensivi dei diritti di segreteria, della sanzione relativa e dei diritti catastali.

Pertanto gli oneri per la regolarizzazione urbanistica possono complessivamente determinarsi in € 42.000,00 che corrisponde all'importo da detrarre al valore in precedenza individuato.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come sopra esposto l'immobile indicato nell'inserzione necessita di interventi di restauro così come le porzioni immobiliari da stimare: nel complesso si ritiene però che lo stato di manutenzione ed il grado di finitura delle porzioni immobiliari pignorate sia peggiore di quelle indicate nell'inserzione; l'incidenza degli interventi necessari a rendere simili gli immobili può essere quantificata in ragione di



€/mq 250,00 da applicare alla consistenza ragguagliata in precedenza individuata in mq 314,00; pertanto la detrazione da operare è pari ad € 78.500,00 (mq 314,00 x €/mq 250,00) che corrisponde all'importo da detrarre al valore in precedenza individuato.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni pignorate dovranno ritenersi libere al momento del decreto di trasferimento e pertanto non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore individuato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Dalla documentazione presa in visione non sono stati rilevati vincoli od oneri giuridicamente non eliminabili se non quelli ordinariamente riscontrabili in immobili con le medesime caratteristiche: per tali motivi non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore sopra determinato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Come precedentemente riportato il compendio pignorato non è gestito in condominio essendo la proprietà riconducibile ad un unico soggetto; pertanto, non si ritiene opportuno effettuare detrazioni in tal senso.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 5, come sopra meglio descritto, può essere così quantificato in ragione di € 349.123,89 come di seguito indicato:

Valore di mercato individuato:	€	552.498,70	-
Assenza di garanzia per vizi:	€	82.874,81	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	42.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	78.500,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore	€	349.123,89	

Pari in cifra tonda ad € 349.000,00 (euro trecentoquarantanovemila/00).

STIMA DEL BENE N. 6

Il Bene n. 6 è rappresentato dall'ampia area su cui insistono i corpi di fabbrica appena sopra descritti: l'area scoperta è in minima parte pavimentata ed utilizzata per la sosta e per la viabilità interna mentre la rimanente porzione è per lo più incolta e sulla rimanente parte sono stati messi a dimora delle piante di ulivo; detta area ha una superficie catastale, tra coperto e scoperto, pari a mq 25.643,00, come risulta dalla tabella riportata nel paragrafo "Cronistoria dati catastali".

Sulla citata area insiste l'impianto di smaltimento delle acque reflue, una condotta sotterranea la cui presenza è testimoniata dai pozzetti che emergono in superficie, oltre a tutte le utenze che sono funzionali all'utilizzo degli immobili presenti sull'area stessa: il piano di recupero prevede inoltre che



una parte dell'area sia adibita a "Sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale". Per le argomentazioni sopra esposte alla citata area è possibile attribuire un valore prendendo spunto dai valori agricoli medi della regione Lazio, pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate che indicano valori compresi tra €/ha 6.000,00 (incolto produttivo) ed €/ha 68.000,00 (orto irriguo), con un valore medio di € 37.000,00 che è assimilabile a quello attribuito al "seminativo".

Moltiplicando l'importo di € 37.000,00 per la superficie di ha 2.56.43 si ottiene un valore di € 94.879,10, che risulta **pari, in cifra tonda ad € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)** che è il valore attribuibile al Bene n. 6.

RIEPILOGO

Valore del Bene n. 1	€	234.000,00	+
Valore del Bene n. 2	€	1.975.000,00	-
Valore del Bene n. 3	€	15.000,00	-
Valore del Bene n. 4	€	33.000,00	+
Valore del Bene n. 5	€	349.000,00	+
Valore del Bene n. 6	€	95.000,00	=
Valore complessivo	€	2.605.000,00	

Il valore complessivo degli immobili di proprietà dell' e che hanno formato oggetto del pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 694/2005, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 16 giugno 2005, reg. gen. 78764, reg. part. 46213, può essere complessivamente quantificato in **€ 2.605.000,00 (euro duemilioneicentocinquemila/00)**, come meglio sopra specificato.

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dei manufatti realizzati sul lotto. Le verifiche effettuate hanno riguardato solamente i fabbricati presenti sul lotto e non la materializzazione dei confini e/o il loro corretto posizionamento, poiché tale adempimento è riconducibile alla riconfinazione, attività questa che non è espressamente richiesta dalla Procedura.

Non sono stati eseguiti accertamenti al fine di verificare la presenza di materiali contenenti fibre d'amianto e/o la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti nel sottosuolo.

Gli oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o per la riduzione in pristino sono stati individuati sulla base dei prezziari ufficiali i cui costi possono discostarsi da quelli praticati sul mercato: la valutazione effettiva dei costi è rimessa alla discrezionalità dell'interessato al momento della formulazione dell'offerta così come per gli importi indicati per gli onorari professionali che sono stati comunque quantificati sulla base dei correnti prezzi di mercato.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 CPC 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, 17 marzo 2023

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ALLEGATI

- A. Copia dell'atto a rogito del dott. Assunta De Angelis, coadiutore temporaneo del dott. Roberto Janiri, notaio in Roma, del 3 ottobre 1968, rep. 592020, racc. 5695;
- B. Copia dell'atto di rettifica del 21 gennaio 1992, a rogito del notaio Augusto Bellagamba di Roma, Rep. 54646, Racc. 11632;
- C. Visure del Catasto dei Terreni;
- D. Visure del Catasto dei Fabbricati;
- E. Visura ordinaria della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Roma;
- F. Copia della documentazione circa l'autorizzazione allo scarico;
- G. Copia della sentenza della Corte Suprema di Cassazione n. 5814/2019;
- H. Copia della nota di trascrizione Reg. Gen. 87312, Reg. Part. 57630;
- I. Esito dell'ispezione ipotecaria effettuata sul conto della "";
- J. Copia dei certificati di destinazione urbanistica prot. QI/2022/0200558 e QI/2022/0200561;
- K. Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 262352 del 22 giugno 2001;
- L. Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 262353 del 22 giugno 2001;
- M. Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 262355 del 22 giugno 2001;
- N. Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 262359 del 22 giugno 2001;
- O. Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 260982 del 29 maggio 2001;
- P. Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 260977 del 29 maggio 2001;
- Q. Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 260911 del 28 maggio 2001;
- R. Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 262369 del 22 giugno 2001;
- S. Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 262342 del 22 giugno 2001;
- T. Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 262345 del 22 giugno 2001;
- U. Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 262349 del 22 giugno 2001.

