

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Andrea Rossetti, nell'esecuzione Immobiliare **92/2022**
del R.G.E.

promossa da:

**** Omissis ****

contro:

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26, 31 ROMA (OSTIA LIDO)

LOCALI COMMERCIALI
BOX E POSTI AUTO, OLTRE ACCESSORI

RELAZIONE ESTIMATIVA N. 1 – LOTTI DA N. 1 a N. 5:

N. 5 LOCALI COMMERCIALI, N.1 LOCALE TECNICO E N.6 POSTI AUTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	5
Lotto 1.....	7
Lotto 2.....	21
Lotto 3.....	28
Lotto 4.....	35
Lotto 5.....	43
Precisazioni.....	50
Patti.....	50
Stato conservativo	51
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici	53
Caratteristiche costruttive prevalenti	53
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli	55
Normativa urbanistica	56
Regolarità edilizia	58
Vincoli od oneri condominiali.....	72
Stima / Formazione lotti.....	72
Riepilogo bando d'asta.....	81
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2022 del R.G.E.	85
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 240.588,00	85
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 61.992,00	86
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 51.660,00	86
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 94.464,00	87
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 143.910,00	87



INCARICO

Con provvedimento del 19/11/2022, il sottoscritto Arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email an.rossetti@awn.it; archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, Fax 06 233224864, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO 1:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 222, piano T;
- **Bene N° 2** - Locale tecnico ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 227, piano T;
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno A, piano S1;
- **Bene N° 4** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno B, piano S1;

LOTTO 2:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 223, piano T;
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno C, piano S1;

LOTTO 3:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 224, piano T;
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno D, piano S1;

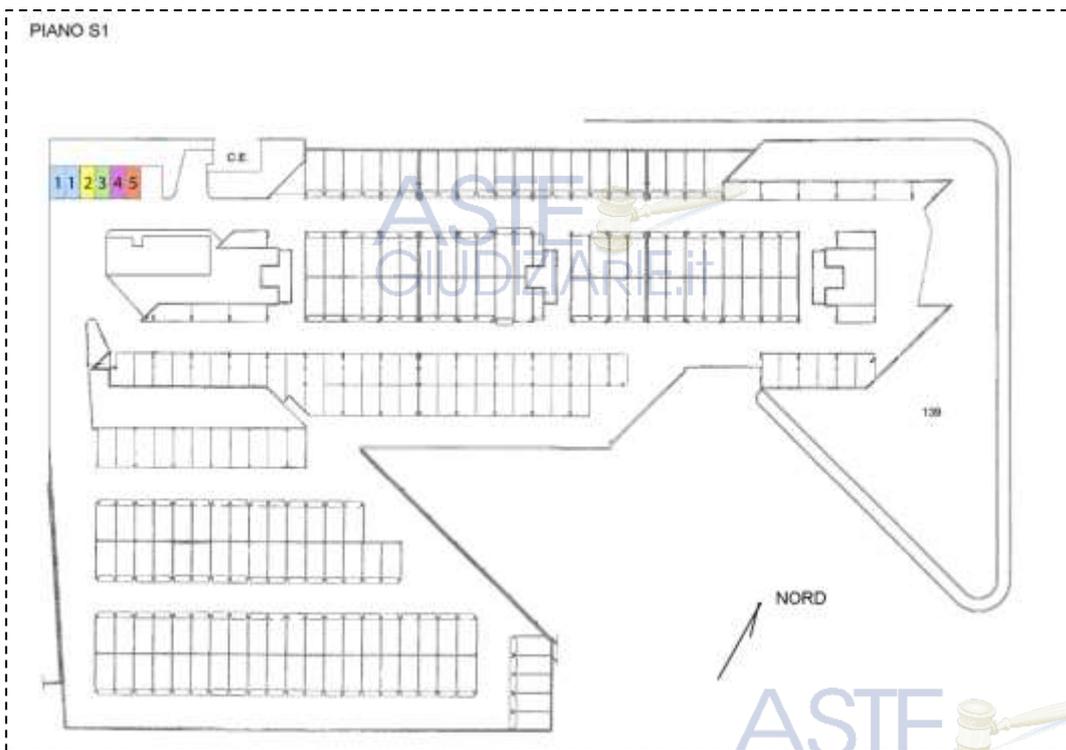
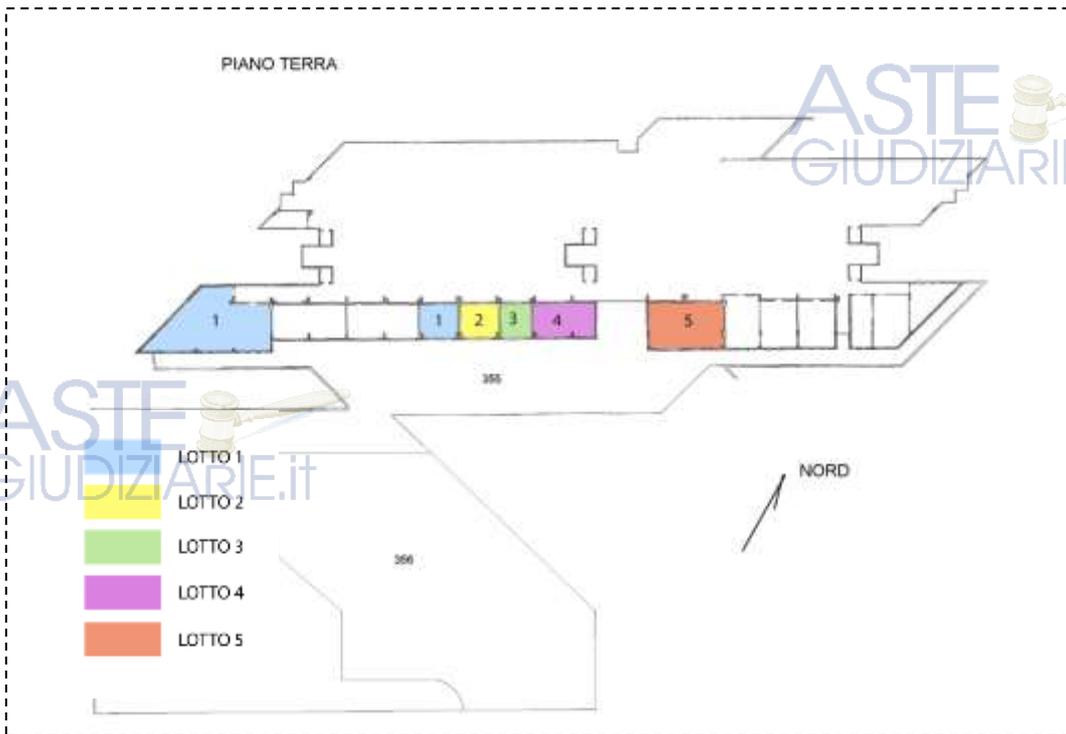
LOTTO 4:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 225, piano T;
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno E, piano S1;

LOTTO 5:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 226, piano T;
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno F, piano S1.





DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Roma, Municipio X – OSTIA – a Lido di Ostia Ponente, il trentatreesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XXXIII.

Il quartiere confina:

- a nord-ovest con il comune di Fiumicino (ex Z. XXXVI Isola Sacra);
- a nord-est con la zona Z. XXXV Ostia Antica;
- a est con la zona Z. XXXIV Casal Palocco e il quartiere Q. XXXIV Lido di Ostia Levante;
- a sud-ovest con il Mar Tirreno.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito in Roma, località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n.26 e da Via del Porto di Roma n.31. Il suddetto fabbricato si si trova immediatamente a sud della foce del Fiume Tevere. La posizione è strategica anche per i collegamenti con il centro della città di Roma, raggiungibile con una linea di ferrovia metropolitana Roma – Lido.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI - mappa Google Earth



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VISTE ESTERNE EDIFICIO - LATO LOCALI COMMERCIALI



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3

ACCESSO CARRABILE E POSTI AUTO SCOPERTI



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6

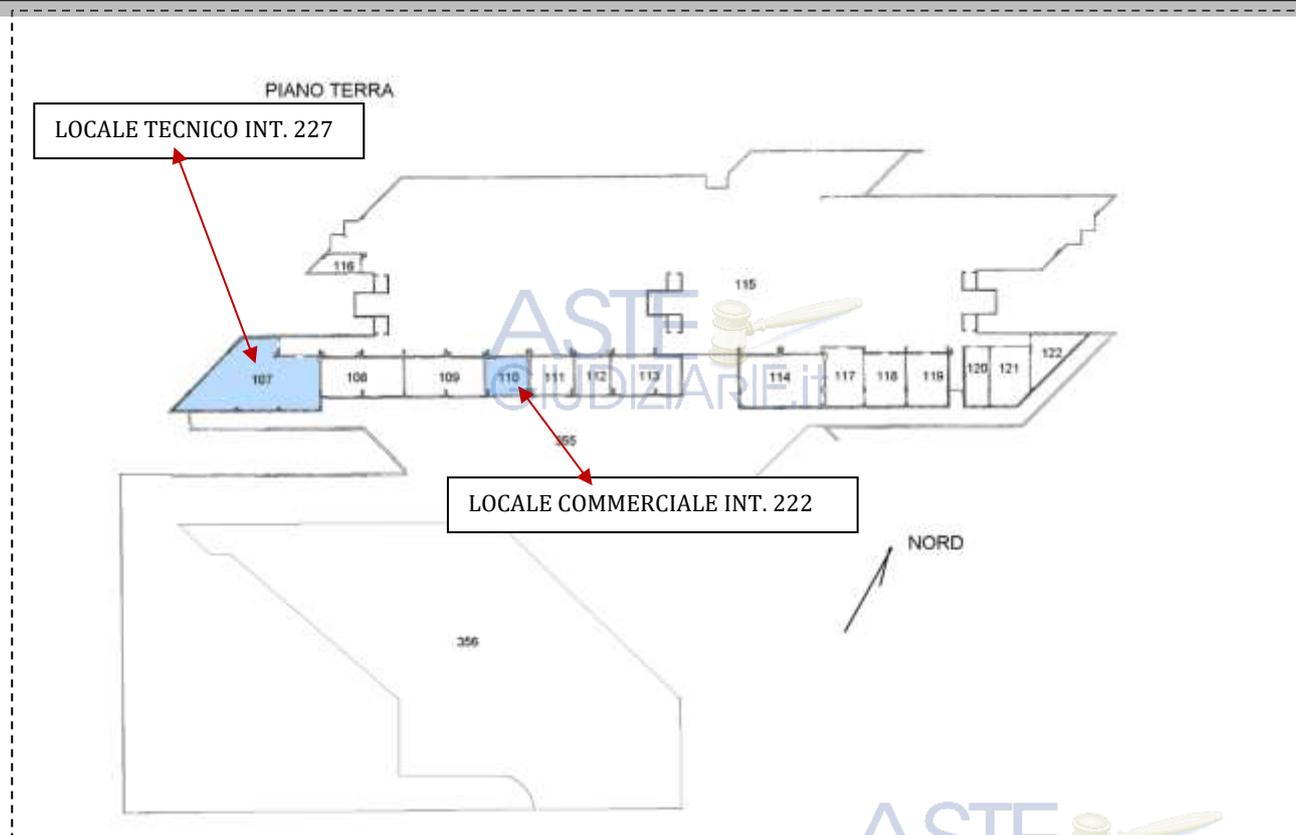


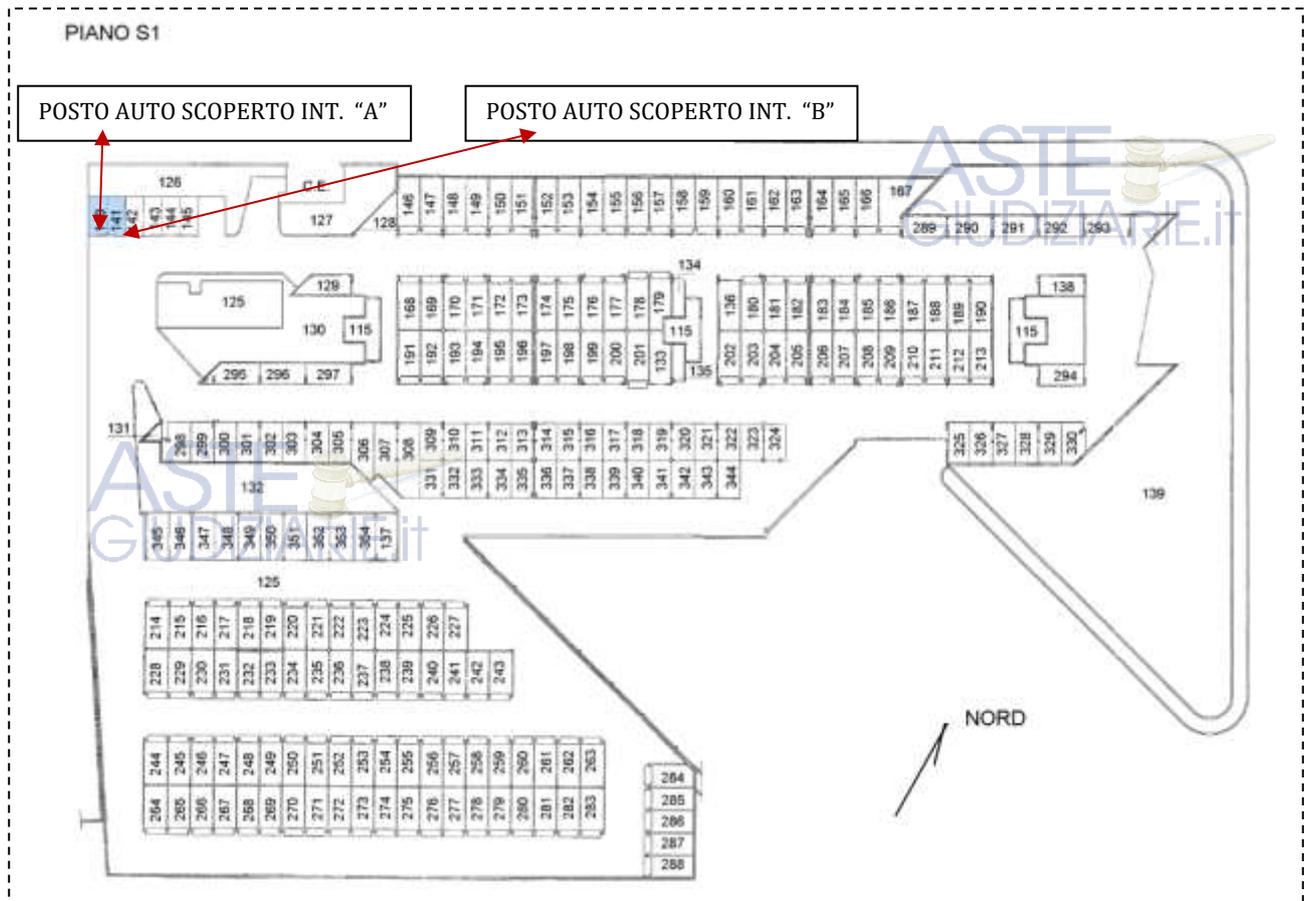
LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 222, piano T;
- **Bene N° 2** - Locale tecnico (catastalmente D/2) ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 227, piano T;
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno "A", piano S1;
- **Bene N° 4** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno "B", piano S1.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI (**LOTTO 1**) SU STRALCIO DELL' ELABORATO PLANIMETRICO - f. 1093, p.lla 507





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

CONFINI

Bene N° 1 - Locale commerciale interno 222 confinante con: locale commerciale interno 221 (sub 109), locale commerciale interno 223 (sub 111) e spazi comuni, salvo altri;

Bene N° 2 - Locale tecnico (catastalmente D/2) interno 227 confinante con: negozio interno 220 (sub 108) e spazi comuni esterni su più lati, salvo altri;

Bene N° 3 – Posto auto scoperto interno A confinante con: spazio di manovra, posto auto interno B, area esterna comune, salvo altri;

Bene N° 4 – Posto auto scoperto interno B confinante con: spazio di manovra, posto auto interno A, posto auto interno C, salvo altri.

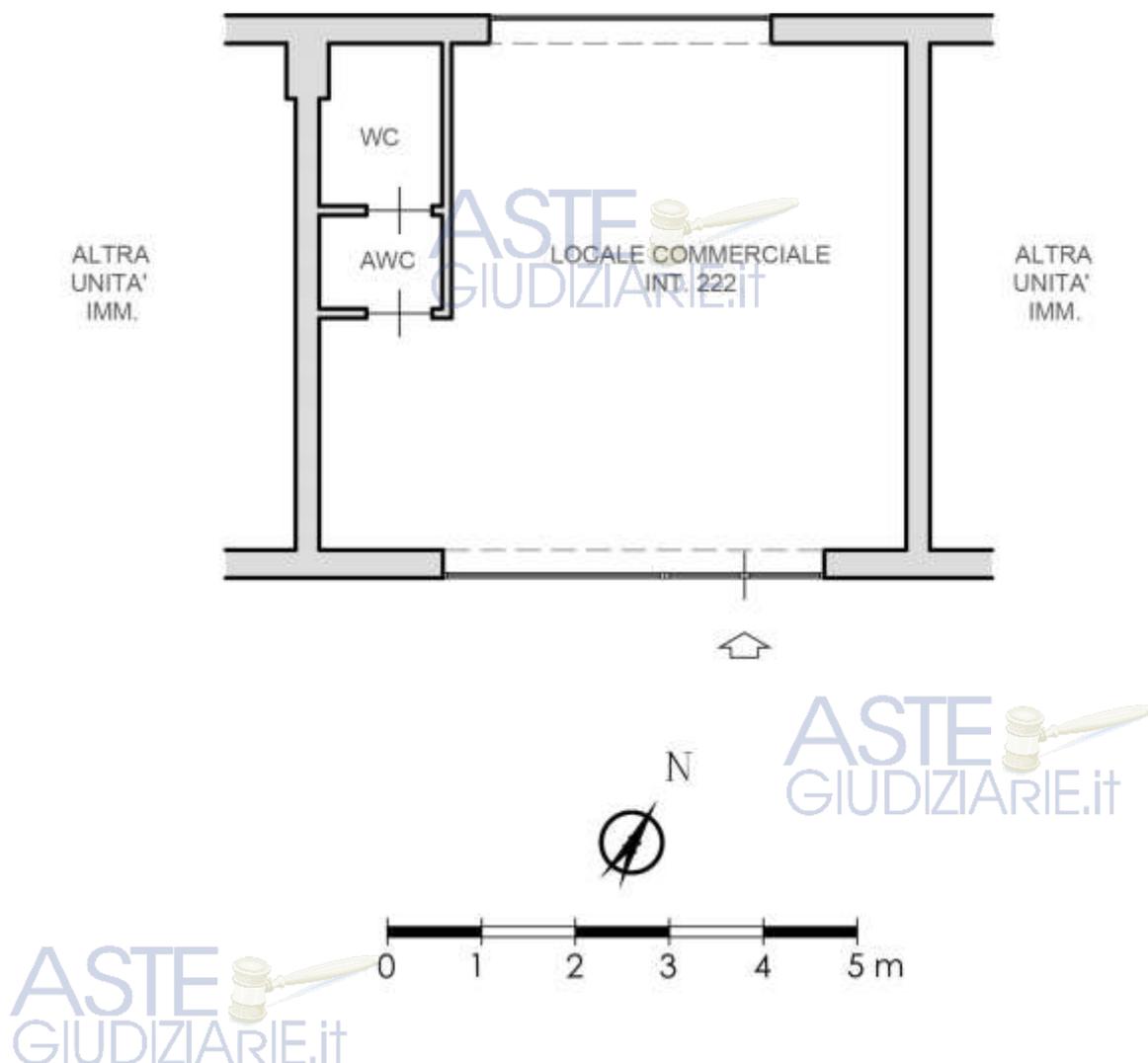


CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 222, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	31,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	3,00 m	T
Superficie commerciale complessiva:				38,00 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI – LOCALE COMMERCIALE INT. 222, PIANO T



LOCALE COMMERCIALE INT. 222



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3

LOCALE COMMERCIALE INT. 222 - ANTIBAGNO E BAGNO



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5



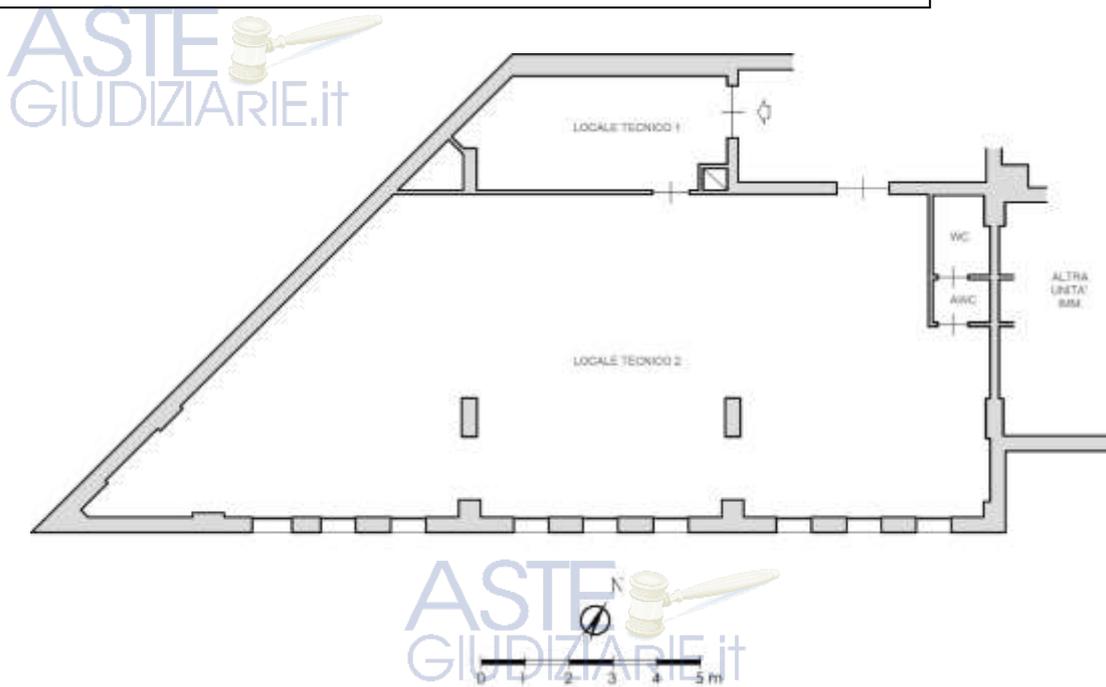
IMMAGINE N°6



BENE N° 2 – LOCALE TECNICO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 227, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale tecnico (catastalmente D/2)	141,00 mq	162,00 mq	1,00	162,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie commerciale:				162,00 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI – LOCALE TECNICO INT. 227, PIANO T



INGRESSO LOCALE TECNICO



IMMAGINE N°7

IMMAGINE N°8

LOCALE TECNICO 1



IMMAGINE N°9

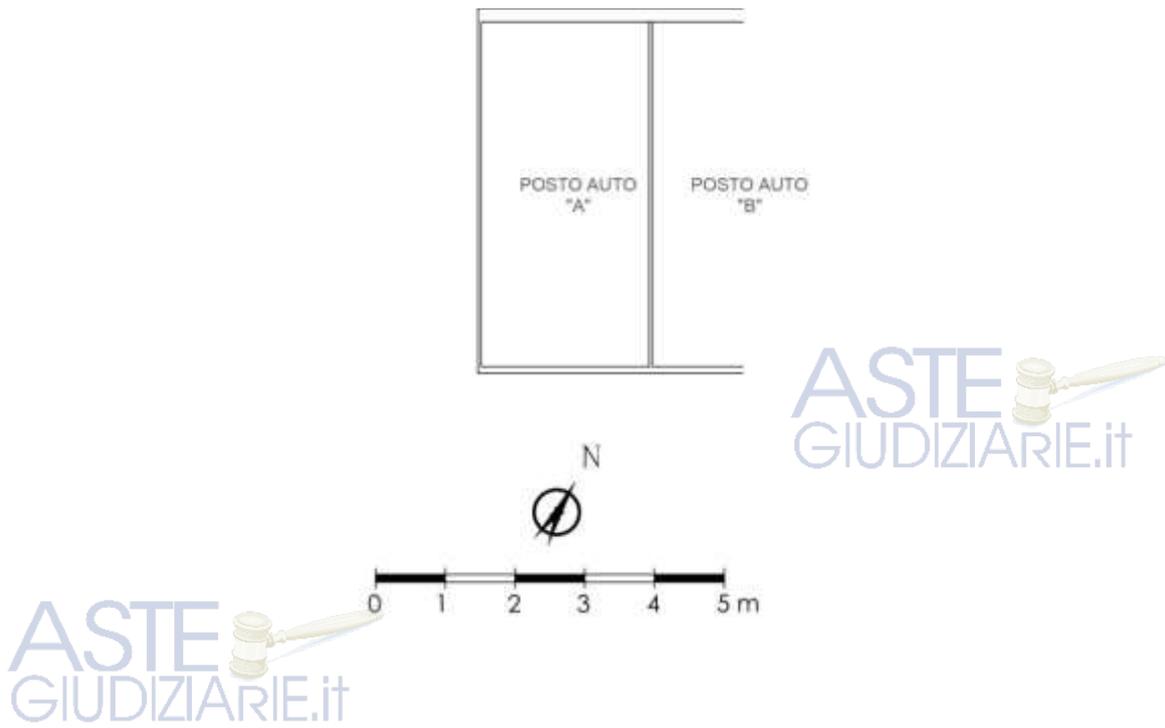




BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	-	S1
Totale superficie commerciale:				12,00 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI – POSTO AUTO SCOPERTO INT. “A”

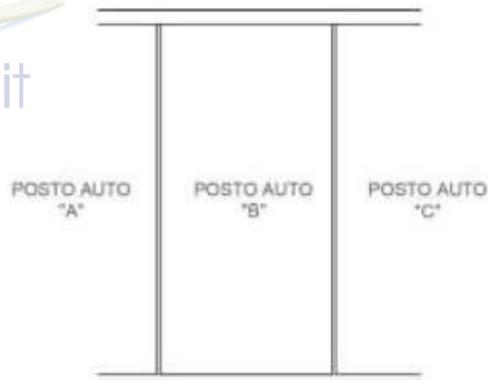


BENE N° 4 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq		S1
Totale superficie commerciale:				12,00 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI - POSTO AUTO SCOPERTO INT. "B"

ASTE
GIUDIZIARIE.it



POSTI AUTO SCOPERTI INT. "A" E INT. "B"



IMMAGINE N°13



IMMAGINE N°14

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 222, PIANO T

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	110	7		C/1	9	31 m ²	Totale: 37 m ²	Euro 955,81	Variazione del 09/11/2015 - Invenimento in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno 222 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione ai atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione B - Foglio 1093 - Particella 507

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	110	7		C/1	9	31 m ²		Euro 955,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2013 Pratica n. RM0285676 in atti del 10/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64212 1/2013)
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno 222 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione ai atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	110	7		C/1	9	31 m ²		Euro 955,81	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2012 Pratica n. RM0286526 in atti del 15/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28562 1/2012)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno 222 LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno 222 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione ai atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	110	7		C/1	9	31 m ²		Euro 955,81	COSTITUZIONE del 15/03/2011 Pratica n. RM0947721 in atti del 15/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3208 1/2011)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno 222 LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno 222 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/2011

N.	Cognome e Nome	Indirizzo	Professione	Stato Civile	Partita IVA	Partita IVA	Partita IVA

BENE N° 2 - LOCALE TECNICO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 227, PIANO T

Unità immobiliare dal 10/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	107	7		D/2				Euro 2.588,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2013 Pratica n. RM0286526 in atti del 10/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64209 1/2013)
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno 227 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione ai atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione B - Foglio 1093 - Particella 507

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	107	7		D/2				Euro 2.588,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2012 Pratica n. RM0286526 in atti del 15/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28562 1/2012)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno 227 LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno 227 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione ai atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1093	507	107	7		D/2					Euro 2.588,00	COSTITUZIONE del 15/03/2011 Prot.n. RM0347721 in atti del 15/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3208 1/2011)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno 227, LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno 227 Piano 7													
Notifica: Partita: Mod.58													
Annotazioni: -classamento e risulta proposto (d.m. 701/94)													

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/2011

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO A, PIANO S1

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	140	7		C/6	1	10 m²	Totale: 12 m²	Euro 44,42	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno A Piano S1												
Notifica: Partita: Mod.58												
Annotazioni: -classamento e risulta con verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappe Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione B - Foglio 1093 - Particella 507

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	140	7		C/6	1	10 m²		Euro 44,42	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2013 Prot.n. RM0235681 in atti dal 10/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64217 1/2013)
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno A Piano S1												
Notifica: Partita: Mod.58												
Annotazioni: -classamento e risulta con verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	140	7		C/6	1	10 m²		Euro 44,42	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2012 Prot.n. RM02386316 in atti dal 15/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28562 1/2012)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno A, LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno A Piano S1												
Notifica: Partita: Mod.58												
Annotazioni: -classamento e risulta con verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	140	7		C/6	1	10 m²		Euro 44,42	COSTITUZIONE del 15/03/2011 Prot.n. RM0447721 in atti dal 15/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3208 1/2011)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno A, LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno A Piano S1												
Notifica: Partita: Mod.58												
Annotazioni: -classamento e risulta proposto (d.m. 701/94)												

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

BENE N° 4 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO B, PIANO S1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		1093	507	141	7		C/6	1	10 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,42	Variazione del 09/11/2015 - Incentrato in vista dei dati di superficie
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno B Piano S1												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (l.n. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione B - Foglio 1093 - Particella 507

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		1093	507	141	7		C/6	1	10 m ²		Euro 44,42	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 10/04/2013 Pratica n. RM0286526 in atti del 10/04/2013 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA (n. 64218.1/2013)
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno B Piano S1												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (l.n. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		1093	507	141	7		C/6	1	10 m ²		Euro 44,42	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2012 Pratica n. RM0286526 in atti del 15/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28562.1/2012)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno B, LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno B Piano S1												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (l.n. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		1093	507	141	7		C/6	1	10 m ²		Euro 44,42	COSTITUZIONE del 15/03/2011 Pratica n. RM0347721 in atti del 15/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3208.1/2011)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno B, LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno B Piano S1												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita proposti (l.n. 701/94)												

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/2011

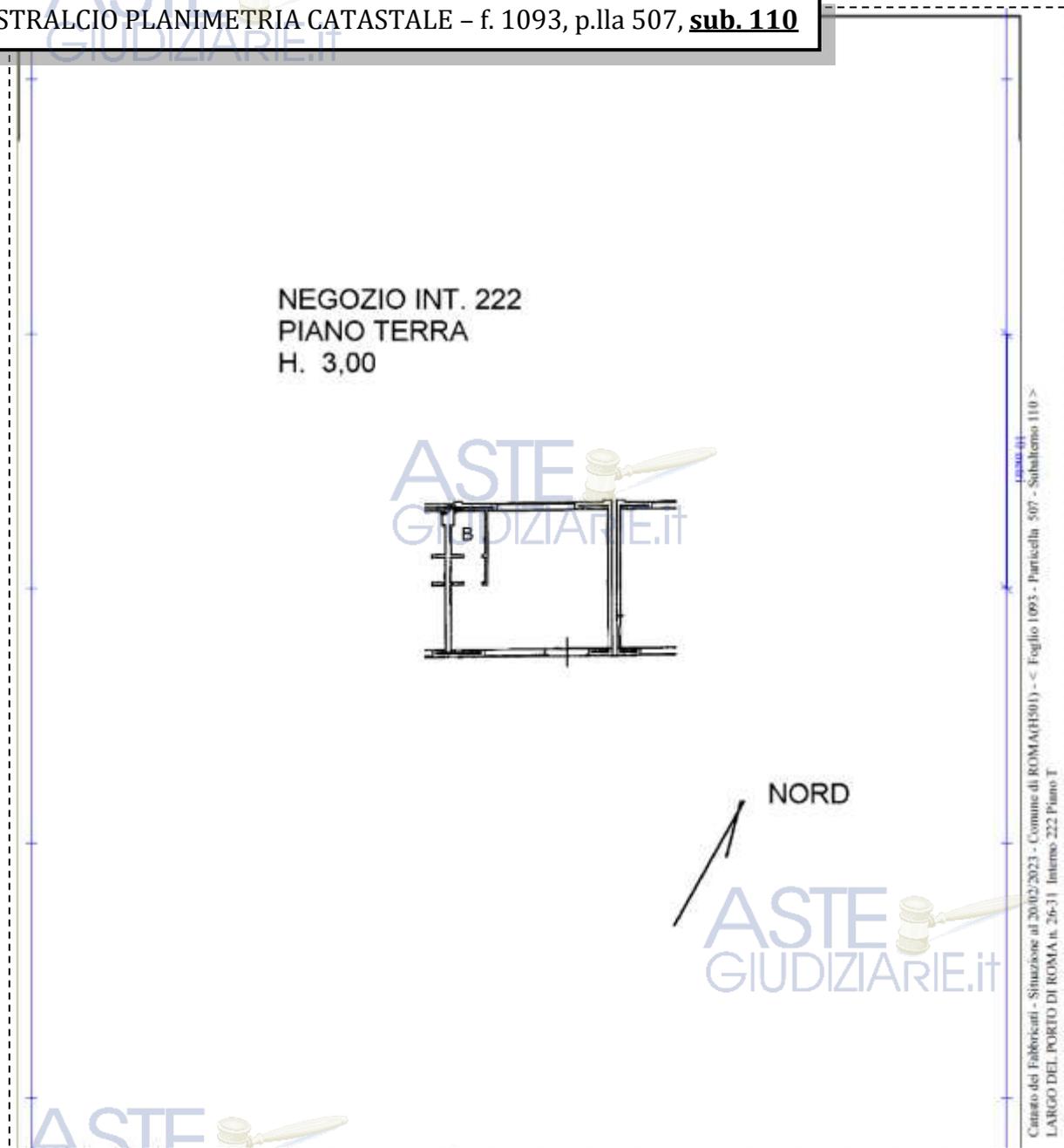
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIBITTI E ONERI REALI

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 222, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1093	507	110	7	C1	9	31 mq	37 mq	955,81 €	T		

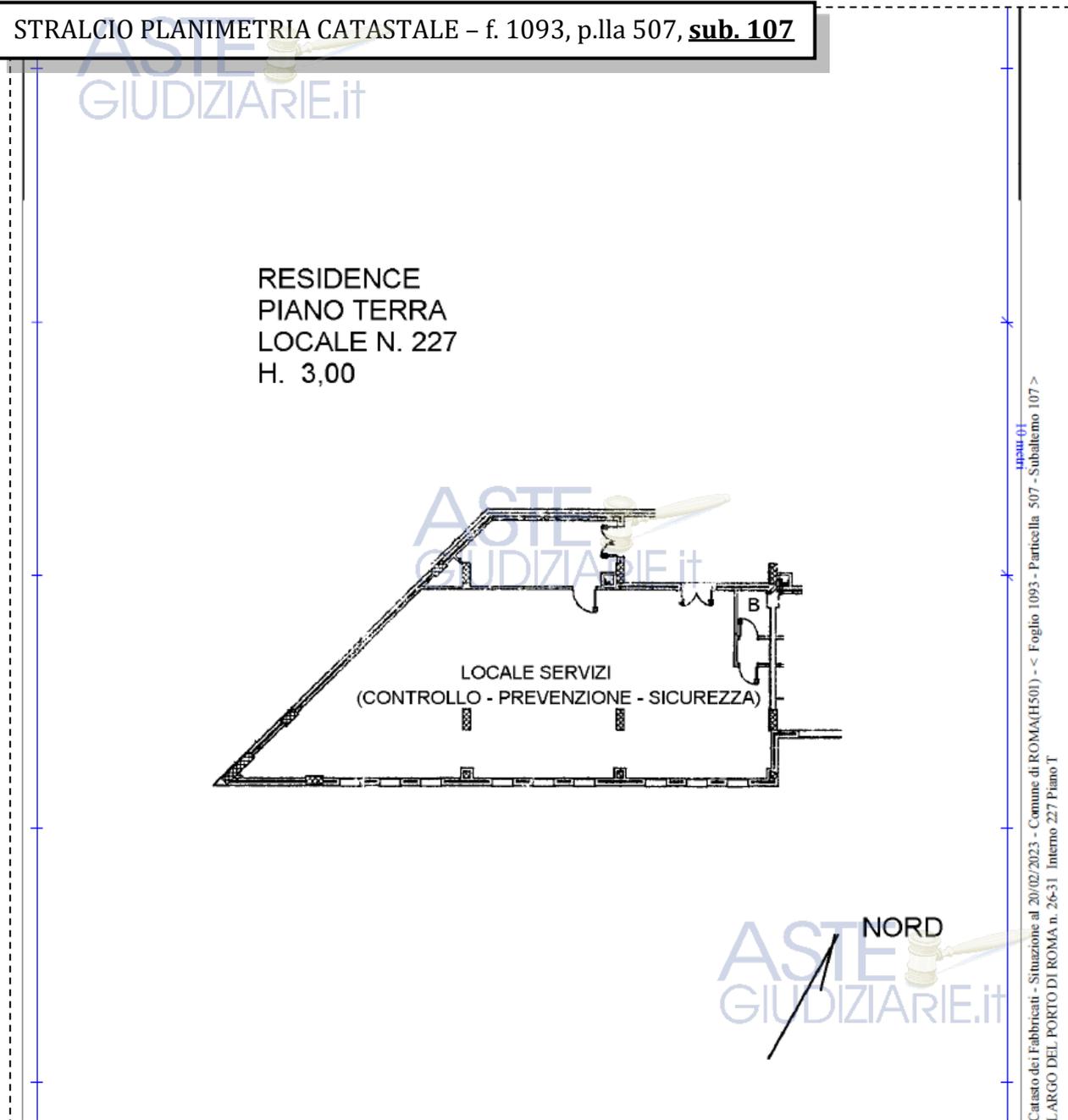
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 1093, p.lla 507, sub. 110



BENE N° 2 - LOCALE TECNICO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 227, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1093	507	107	7	D2				2588 €	T	

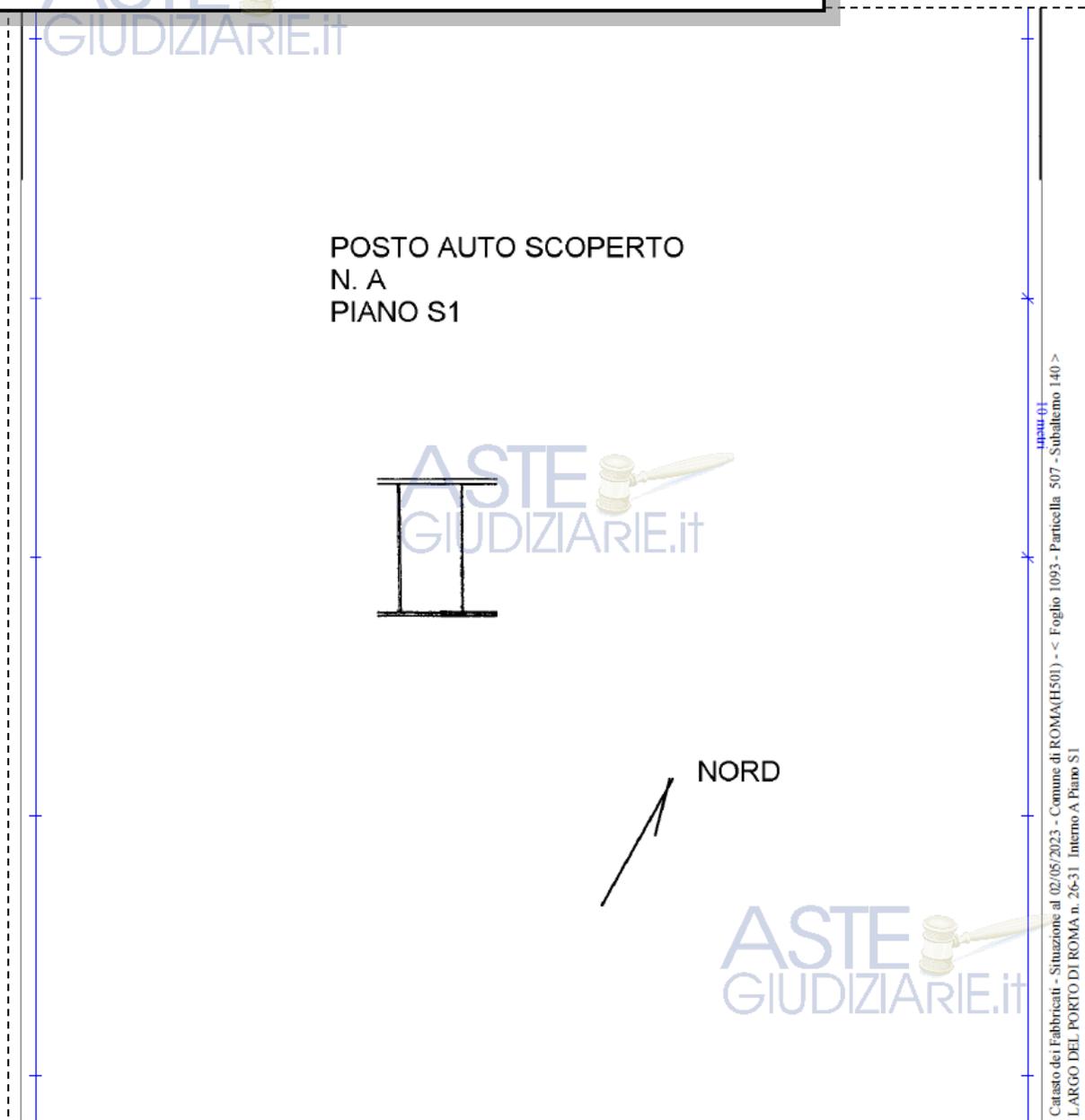
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 1093, p.lla 507, sub. 107



**BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA
 NN. 26 - 31, INTERNO A, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1093	507	140	7	C6	1	10 mq	Totale: 12 mq	44,42 €	S1	

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 1093, p.lla 507, sub. 140



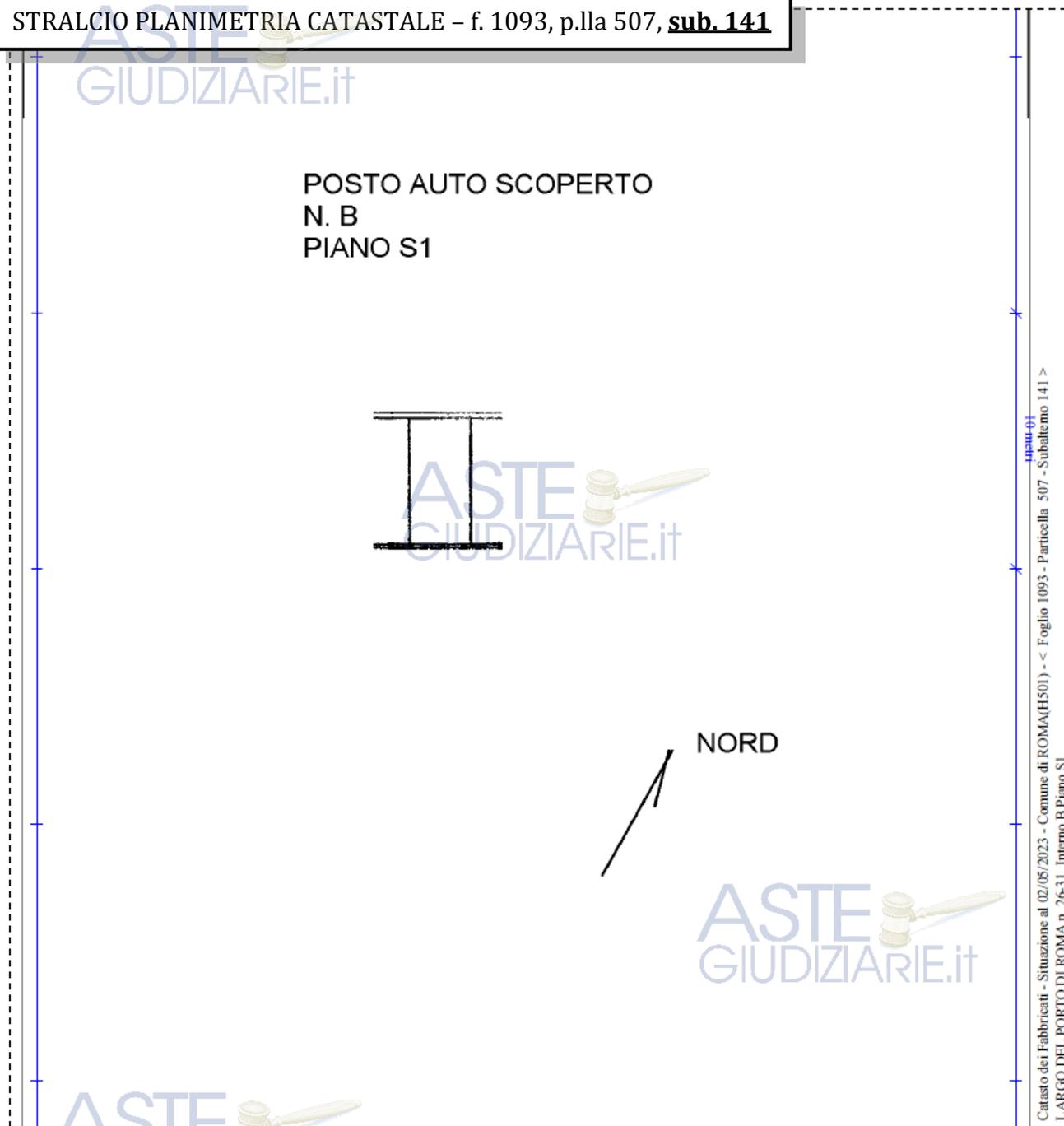
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1093 - Particella 507 - Subaltemo 140 >
 LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno A Piano S1



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1093	507	141	7	C6	1	10 mq	Totale 12 mq	44,42 €	S1	

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 1093, p.lla 507, sub. 141



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1093 - Particella 507 - Subaltemo 141 >
LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31, Interno B Piano S1

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

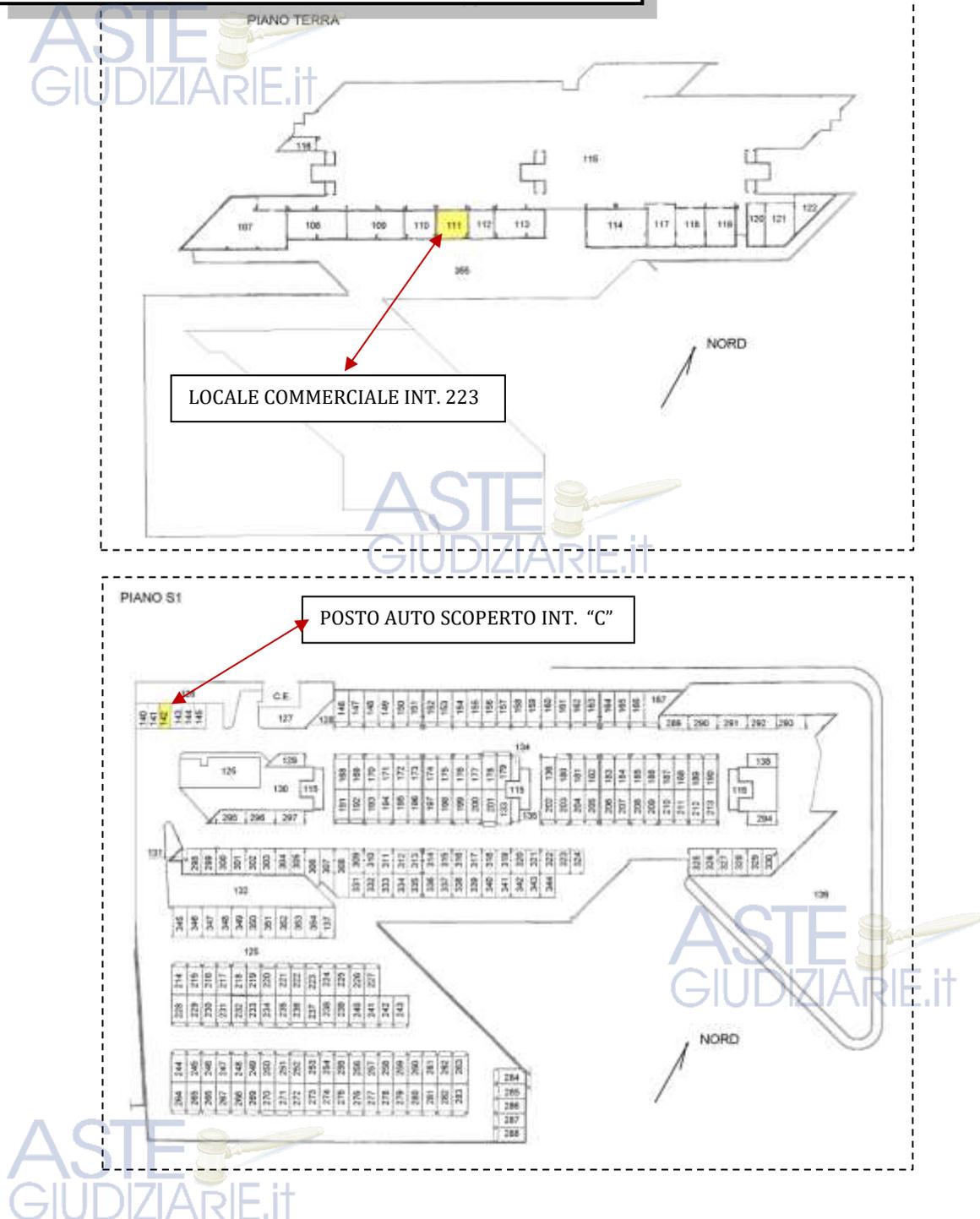


LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 223, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno C, piano S1

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI (**LOTTO 2**) SU STRALCIO
DELL' ELABORATO PLANIMETRICO - f. 1093, p.lla 507



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

CONFINI

Bene N° 1 – Locale commerciale interno 223 confinante con: locale commerciale interno 222 (sub 110), locale commerciale interno 224 (sub 112), spazi comuni, salvo altri.

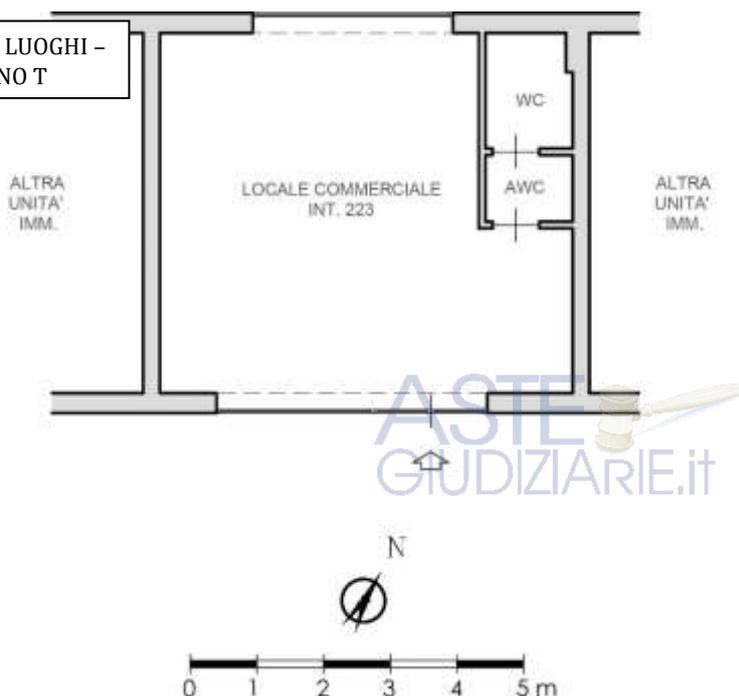
Bene N° 2 – Posto auto scoperto interno “C” confinante con: spazio di manovra, posto auto interno “B”, posto auto interno “D”, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 223, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	31,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie commerciale:				38,00 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI -
LOCALE COMMERCIALE INT. 223, PIANO T



LOCALE COMMERCIALE INT. 223



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3

LOCALE COMMERCIALE INT. 223



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5

BAGNO E ANTIBAGNO



IMMAGINE N°6

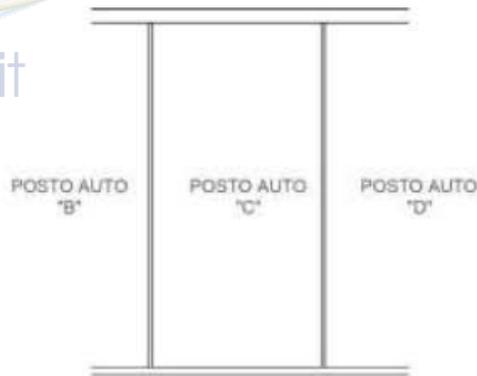


BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO C, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq		S1
Totale superficie commerciale:				12,00 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI - POSTO AUTO SCOPERTO INT. "C"

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



POSTO AUTO SCOPERTO INT. "C"



IMMAGINE N°7

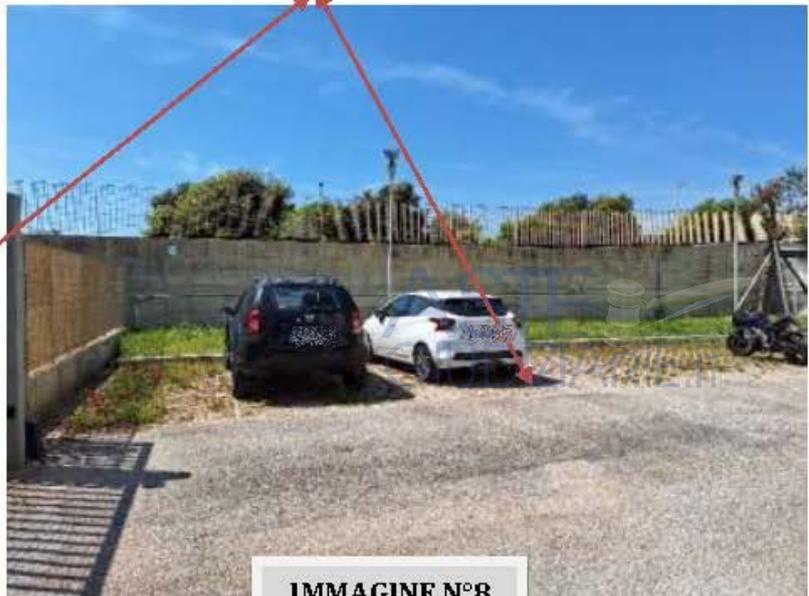


IMMAGINE N°8



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 223, PIANO T

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		1093	507	111	7		C/1	9	31 m ²	Totale: 37 m ²	Euro 955,81	Variazione del 09/11/2015 - Investimento in misura dei dati di superficie
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno 223 Piano T												
Notifica: Parità Mod.58												
Annotazioni: -classamento e risulta non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H301 - Sezione B - Foglio 1093 - Particella 507

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		1093	507	111	7		C/1	9	31 m ²		Euro 955,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2013 Pratica n. RM028677 in atti dal 10/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64213 L/2013)
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno 223 Piano T												
Notifica: Parità Mod.58												
Annotazioni: -classamento e risulta non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		1093	507	111	7		C/1	9	31 m ²		Euro 955,81	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2012 Pratica n. RM0286536 in atti dal 15/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28362 L/2012)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno 223 LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 34 Interno 223 Piano T												
Notifica: Parità Mod.58												
Annotazioni: -classamento e risulta non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		1093	507	111	7		C/1	9	31 m ²		Euro 955,81	COSTITUZIONE del 15/03/2011 Pratica n. RM0147731 in atti dal 15/03/2011 COSTITUZIONE (n. 538 L/2011)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno 223 LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 34 Interno 223 Piano T												
Notifica: Parità Mod.58												
Annotazioni: -classamento e risulta proposto (d.m. 701/94)												

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO C, PIANO S1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		1093	507	142	7		C/6	1	10 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 44,42	Variazione del 09/11/2015 - Investimento in misura dei dati di superficie
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno C Piano S1												
Notifica: Parità Mod.58												
Annotazioni: -classamento e risulta non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H301 - Sezione B - Foglio 1093 - Particella 507

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		1093	507	142	7		C/6	1	10 m ²		Euro 44,42	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2013 Pratica n. RM028683 in atti dal 10/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64219 L/2013)
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno C Piano S1												
Notifica: Parità Mod.58												
Annotazioni: -classamento e risulta non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1093	507	142	7		C/6	I	10 m ²		Euro 44,42	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2012 Pratica n. RM028878 in atti dal 15/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28562 L/2012)
Indirizzo		VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno C, LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 38 Interno C Piano S1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		<classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.ln. 70/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1093	507	142	7		C/6	I	10 m ²		Euro 44,42	COSTITUZIONE del 15/03/2011 Pratica n. RM0347721 in atti del 15/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3208 L/2011)
Indirizzo		VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno C, LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 38 Interno C Piano S1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		<classamento e rendita proposti (d.ln. 70/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/2011

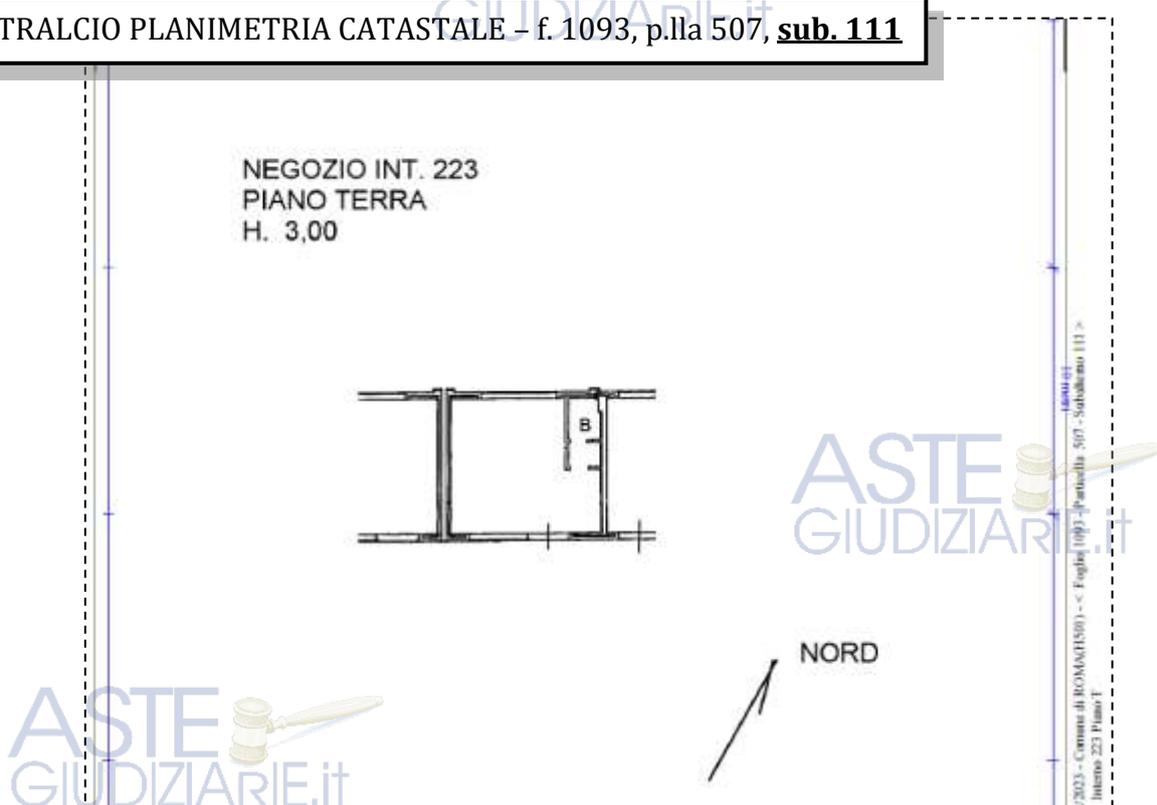
N.	PLATI ANAGRAFICI	NUMERO ESPRATTE	INDISTITTE FONDI REALI

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 223, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1093	507	111	7	C1	9	31 mq	37 mq	955,81 €	T		

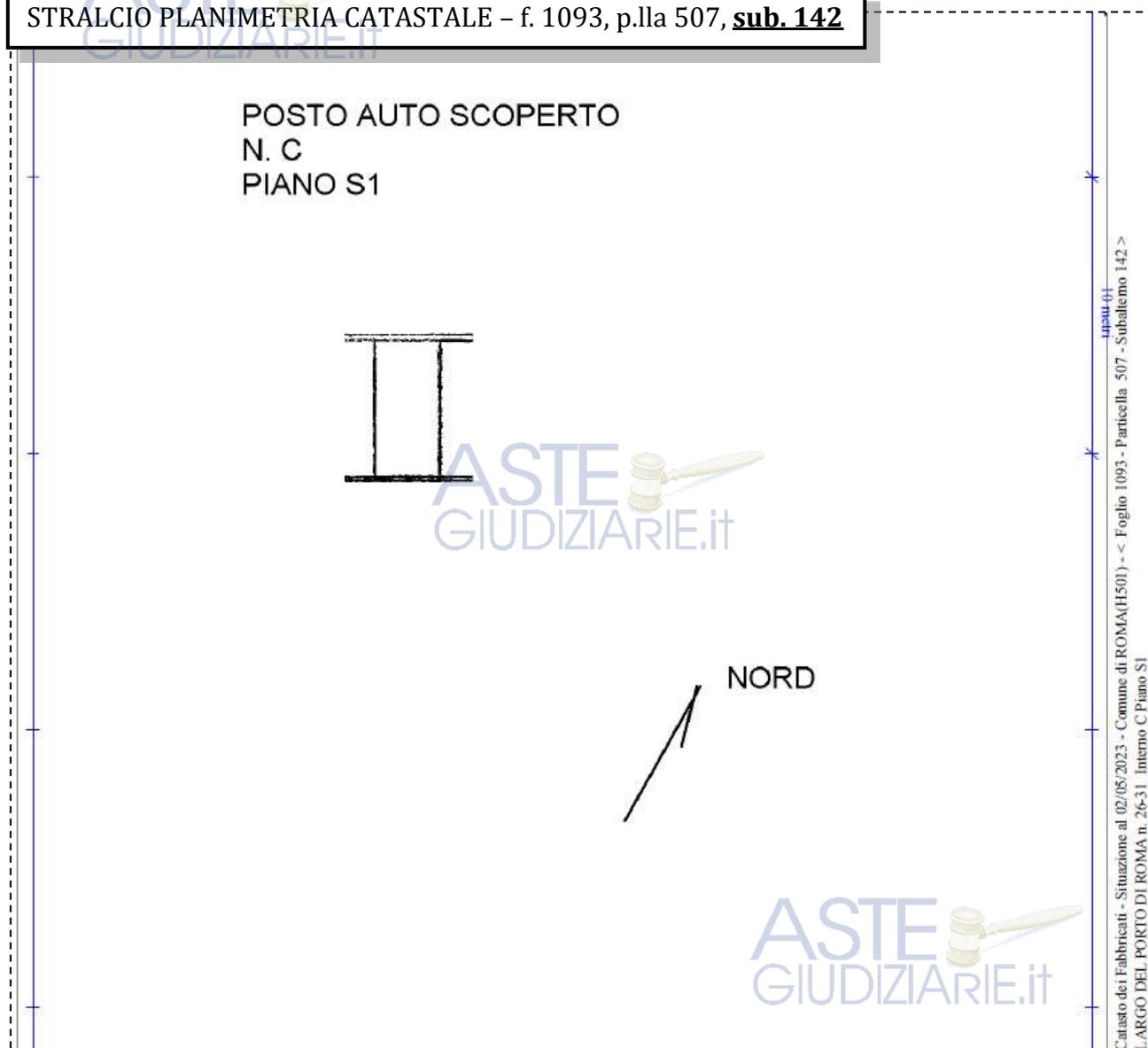
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 1093, p.lla 507, sub. 111



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO C, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1093	507	142	7	C6	1	10 mq	Totale 12 mq	44,42 €	S1	

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 1093, p.lla 507, **sub. 142**

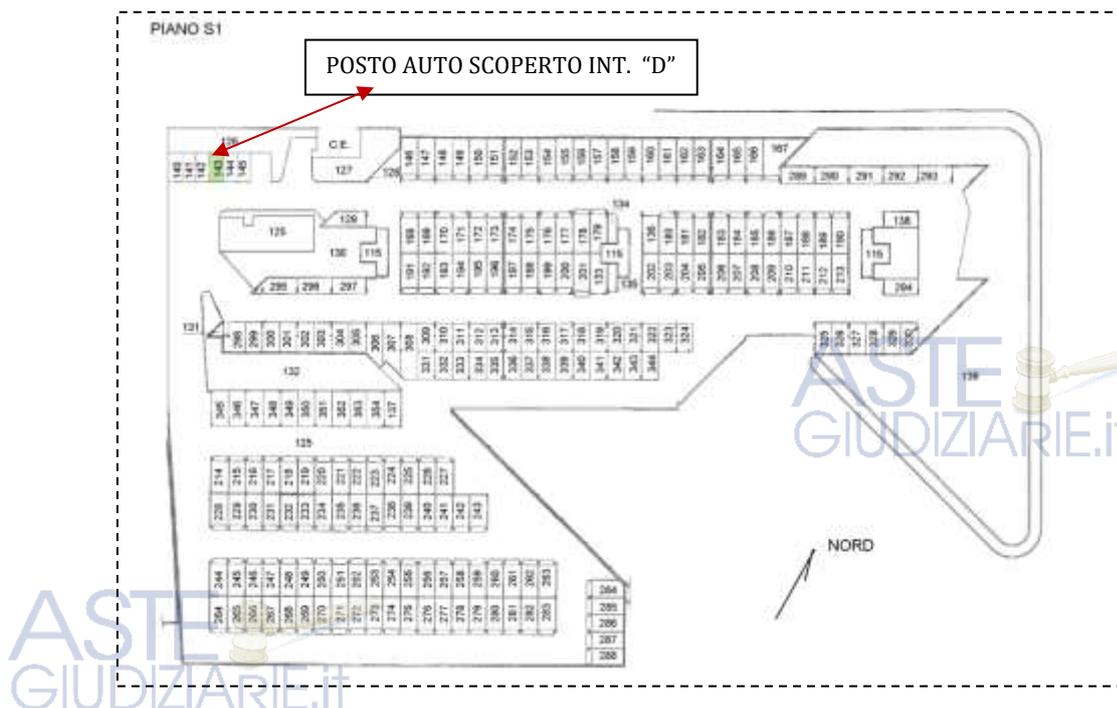
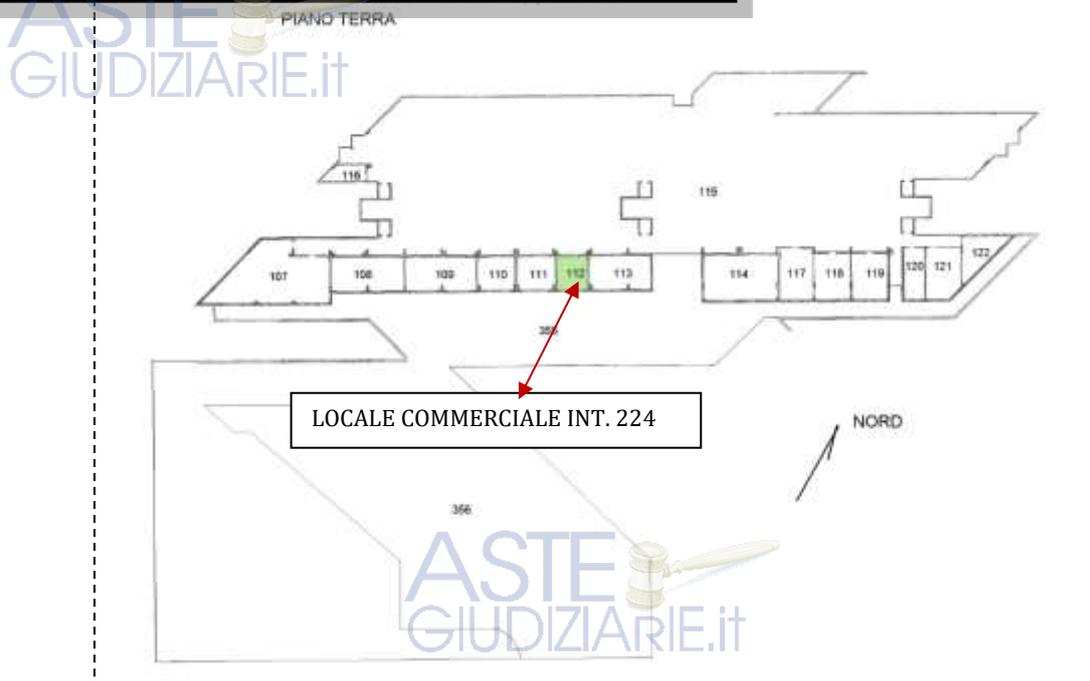


LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 224, piano T;
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno D, piano S1.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI (**LOTTO 3**) SU STRALCIO DELL' ELABORATO PLANIMETRICO - f. 1093, p.lla 507



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

CONFINI

Bene N° 1 – Locale commerciale interno 224 confinante con: locale commerciale interno 223 (sub 111), locale commerciale interno 225 (sub 113) e spazi comuni, salvo altri;

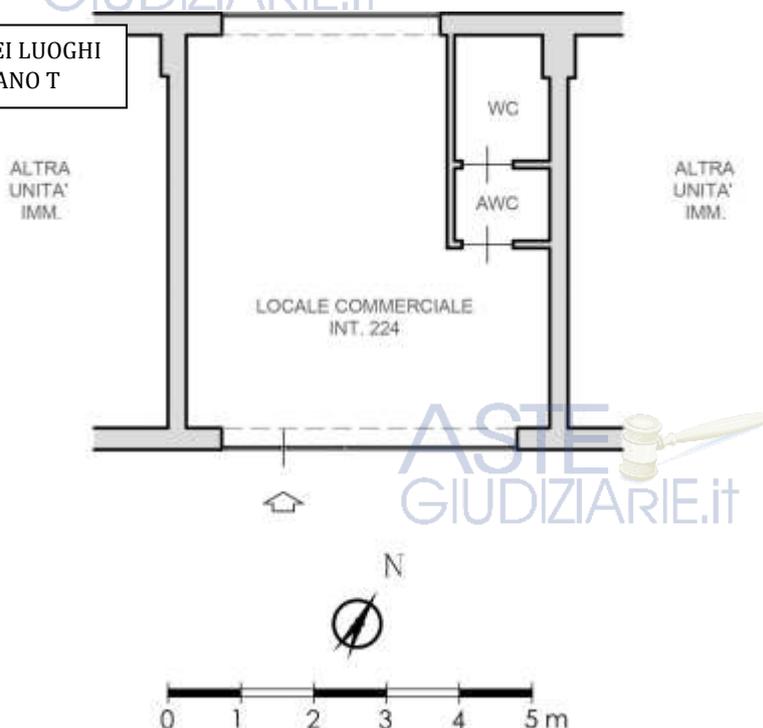
Bene N° 2 – Posto auto scoperto interno “D” confinante con: spazio di manovra, posto auto interno “C”, posto auto interno “E”, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 224, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	25,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie commerciale:				31,00 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI
- LOCALE COMMERCIALE INT. 224, PIANO T



LOCALE COMMERCIALE INT. 224



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2

LOCALE COMMERCIALE INT. 224



IMMAGINE N°3



IMMAGINE N°4

BAGNO E ANTIBAGNO



IMMAGINE N°5

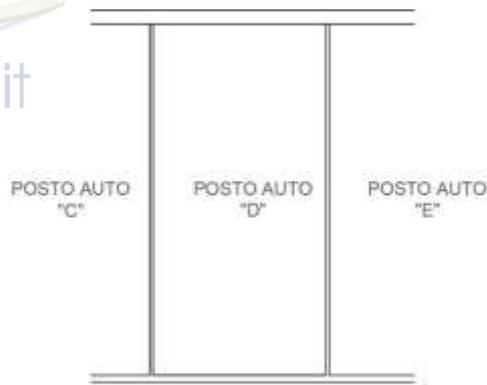


**BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA
 NN. 26 - 31, INTERNO D, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq		S1
Superficie commerciale complessiva:				12,00 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI - POSTO AUTO SCOPERTO INT. "D"

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOCALE COMMERCIALE INT. "D"



IMMAGINE N°6



IMMAGINE N°7

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 224, PIANO T

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
I		1093	507	112	7		C/1	10	25 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 897,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno 224 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 70/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune IES01 - Sezione B - Foglio 1093 - Particella 507

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
I		1093	507	112	7		C/1	10	25 m ²		Euro 897,34	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2013 Pratica n. RM0285678 in atti dal 10/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64214 L/2013)
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno 224 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 70/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
I		1093	507	112	7		C/1	10	25 m ²		Euro 897,34	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2012 Pratica n. RM028526 in atti dal 15/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28967 L/2012)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno 224 LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno 224 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 70/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
I		1093	507	112	7		C/1	10	25 m ²		Euro 897,34	CONSTITUZIONE del 15/03/2011 Pratica n. RM0347721 in atti dal 15/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3208 L/2011)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno 224 LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno 224 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita proposti (d.m. 70/94)												

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/2011

N.	TIPO ANAGRAFICO	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO D, PIANO S1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
I		1093	507	143	7		C/6	1	10 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 44,42	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno D Piano S1												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 70/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune IES01 - Sezione B - Foglio 1093 - Particella 507

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
I		1093	507	143	7		C/6	1	10 m ²		Euro 44,42	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2013 Pratica n. RM0285684 in atti dal 10/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64220 L/2013)
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno D Piano S1												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 70/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1093	507	143	7		C/6	1	10 m ²		Euro 44,42	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2012 Pratica n. RM02045379 in atti dal 15/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28562.1/2012)
Indirizzo VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno D. LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 38 Interno D Piano S1												
Nota: -classamento e rendita non verificati sotto dello/i anni della data di redazione in atti della deliberazione (d.n. 70/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1093	507	143	7		C/6	1	10 m ²		Euro 44,42	COSTITUZIONE del 15/03/2011 Pratica n. RM0147771 in atti dal 15/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3308.1/2011)
Indirizzo VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno D. LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 38 Interno D Piano S1												
Nota: -classamento e rendita paganti (d.n. 70/94)												

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/2011

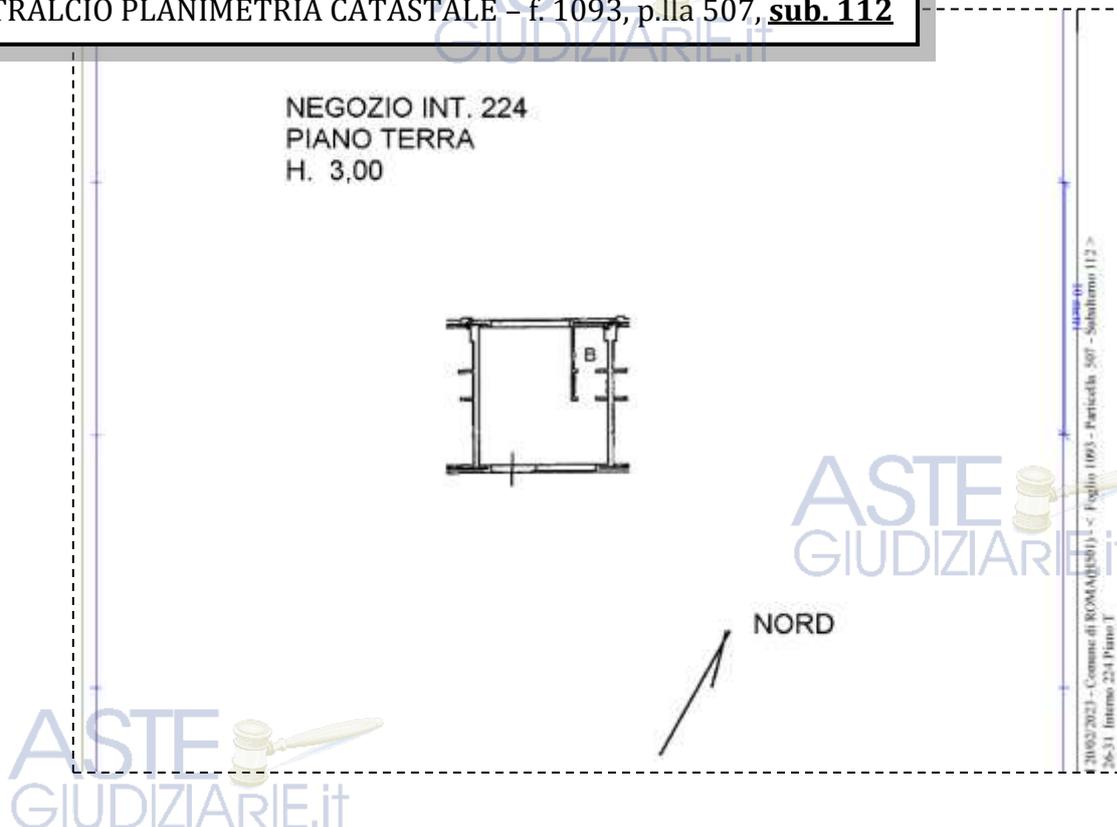
N.	TIPO ANAGRAFICO	COGNOME E NOME	DIRITTI E ONERI DELL'
----	-----------------	----------------	-----------------------

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 224, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1093	507	112	7	C1	10	25 mq	31 mq	897,34 €	T		

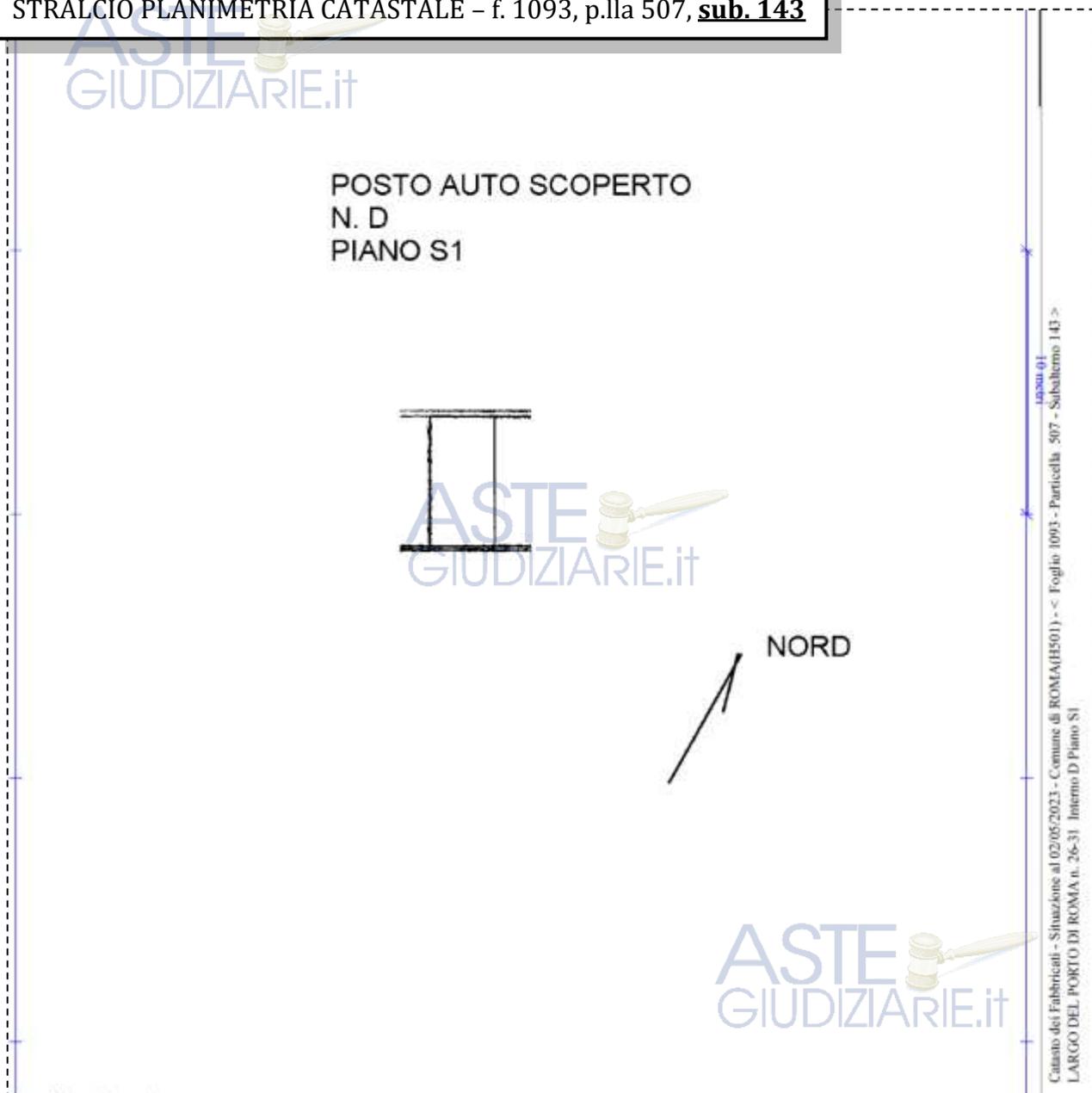
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 1093, p.lla 507, **sub. 112**



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO D, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1093	507	143	7	C6	1	10 mq	Totale 12 mq	44,42 €	S1		

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 1093, p.lla 507, sub. 143

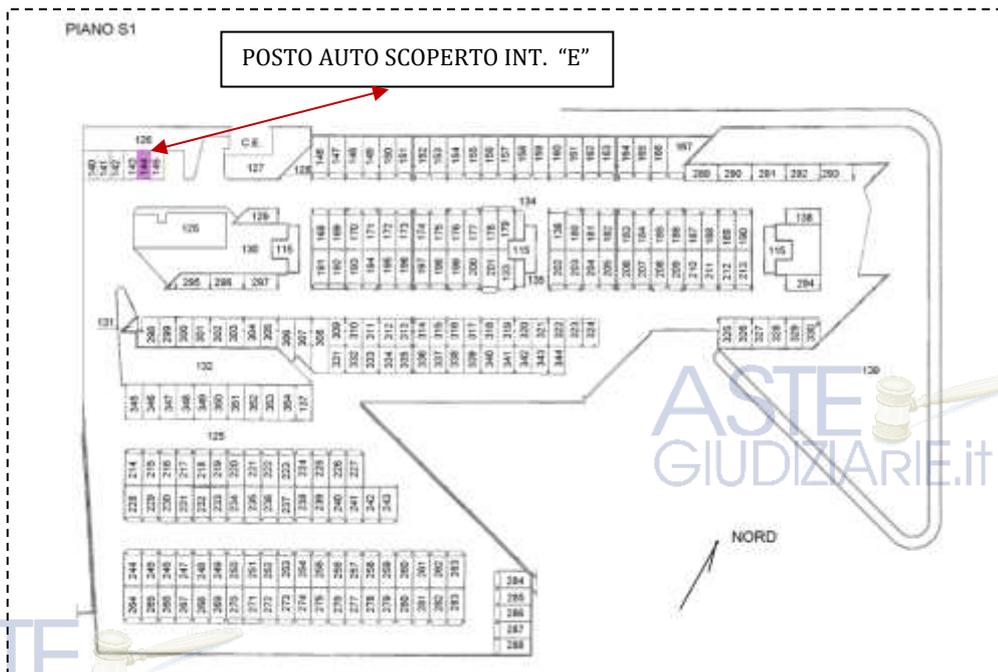
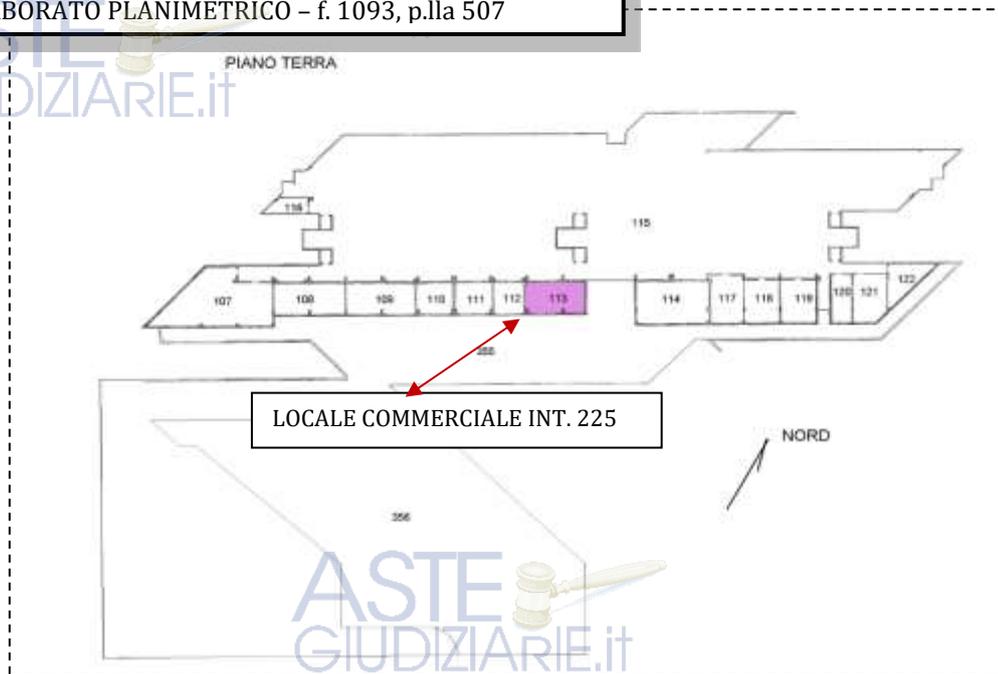


LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 225, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno E, piano S1

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI (**LOTTO 4**) SU STRALCIO DELL' ELABORATO PLANIMETRICO - f. 1093, p.lla 507



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

CONFINI

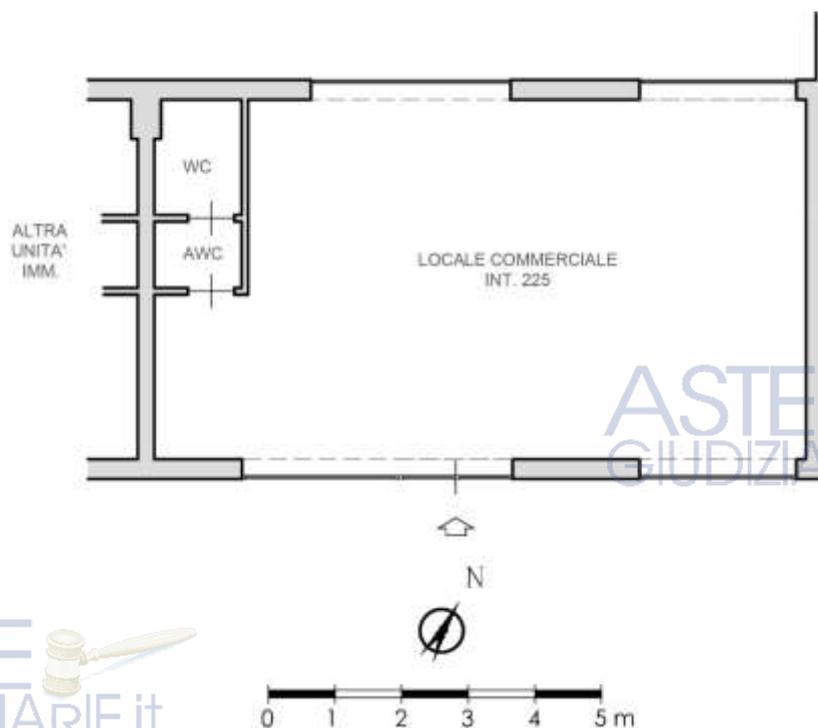
- **Bene N° 1** – Locale commerciale interno 225 confinante con: locale commerciale interno 224 (sub 112), spazi comuni su più lati, salvo altri.
- **Bene N° 2** – Posto auto scoperto interno “E” confinante con: spazio di manovra, posto auto interno “D”, posto auto interno “F”, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 225, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	51,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie commerciale:				60,00 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI - LOCALE COMMERCIALE INT. 225, PIANO T



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



LOCALE COMMERCIALE INT. 225



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2

LOCALE COMMERCIALE INT. 225



IMMAGINE N°3



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



LOCALE COMMERCIALE INT. 225

BAGNO E ANTIBAGNO



IMMAGINE N°6



IMMAGINE N°7

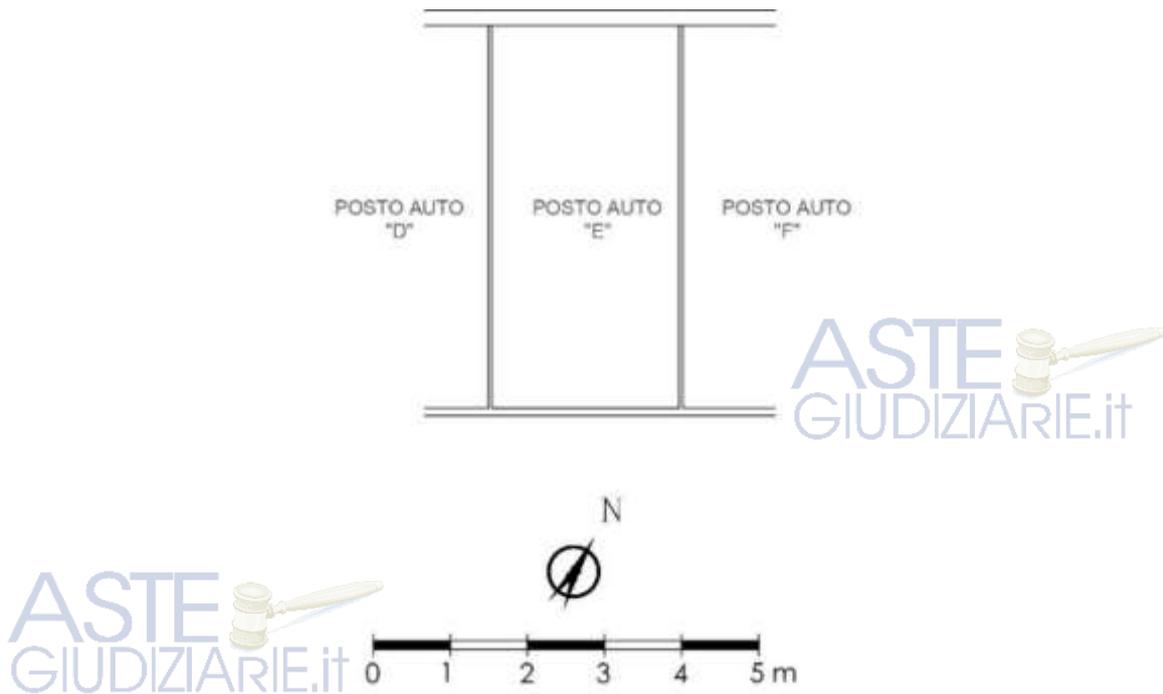


IMMAGINE N°8

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO E, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	-	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI - POSTO AUTO SCOPERTO INT. "E"



POSTO AUTO SCOPERTO INT. "E"



IMMAGINE N°9



IMMAGINE N°10

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 225, PIANO T

INTESTATO

1			(1) Proprietà 1/1
---	--	--	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Om.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		1093	507	113	7		C/1	9	51 m ²	Totale: 60 m ²	Euro 1.572,46	Variazione del 09/11/2015 - Incentivato in vista dei dati di superficie
Indirizzo		LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno 225 Piano T										
Sezione		Pianta										
Annotazioni		classamento e rendita con certificati emessi dodici mesi dalla data di iscrizione in atto della dichiarazione (dat. 30/04)										

Mappe Terreni Costruiti

Codice Comune RM01 - Sezione B - Foglio 1093 - Particella 507

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Om.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		1093	507	113	7		C/1	9	51 m ²		Euro 1.572,46	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2013 Pratica n. RM6705679 in atti dal 10/04/2013 VARIAZIONE DI PERIMETRO/AREA (n. 64235 1/2013)
Indirizzo		LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno 225 Piano T										
Sezione		Pianta										
Annotazioni		classamento e rendita con certificati emessi dodici mesi dalla data di iscrizione in atto della dichiarazione (dat. 30/04)										



Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1		1093	507	113	7		C/1	9	51 m ²		Euro 1.572,46	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2012 Pratica n. RM0236026 in atti dal 15/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28562.1/2012)
Indirizzo		VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno 225; LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno 225 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e risulta non rettificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (l.n. 70/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1		1093	507	113	7		C/1	9	51 m ²		Euro 1.572,46	COSTITUZIONE del 15/03/2011 Pratica n. RM0947321 in atti del 15/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3206.1/2011)
Indirizzo		VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno 225; LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno 225 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e risulta proposto (l.n. 70/94)										

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO E, PIANO S1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1		1093	507	144	7		C/6	1	10 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 44,42	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie
Indirizzo		LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno E Piano S1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e risulta non rettificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (l.n. 70/94)										

Mappali Terreni Curvati

Codice Comune 14503 - Sezione II - Foglio 1093 - Particella 107

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1		1093	507	144	7		C/6	1	10 m ²		Euro 44,42	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2013 Pratica n. RM02865683 in atti dal 10/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64221.1/2013)
Indirizzo		LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno E Piano S1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e risulta non rettificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (l.n. 70/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1		1093	507	144	7		C/6	1	10 m ²		Euro 44,42	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2012 Pratica n. RM0286526 in atti dal 15/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28562.1/2012)
Indirizzo		VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno E; LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno E Piano S1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e risulta non rettificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (l.n. 70/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1		1093	507	144	7		C/6	1	10 m ²		Euro 44,42	COSTITUZIONE del 15/03/2011 Pratica n. RM0947721 in atti dal 15/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3206.1/2011)
Indirizzo		VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno E; LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno E Piano S1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e risulta proposto (l.n. 70/94)										

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 225, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1093	507	113	7	C1	9	51 mq	60 mq	1572,46 €	T		

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 1093, p.lla 507, sub. 113

NEGOZIO INT. 225
PIANO TERRA
H. 3,00



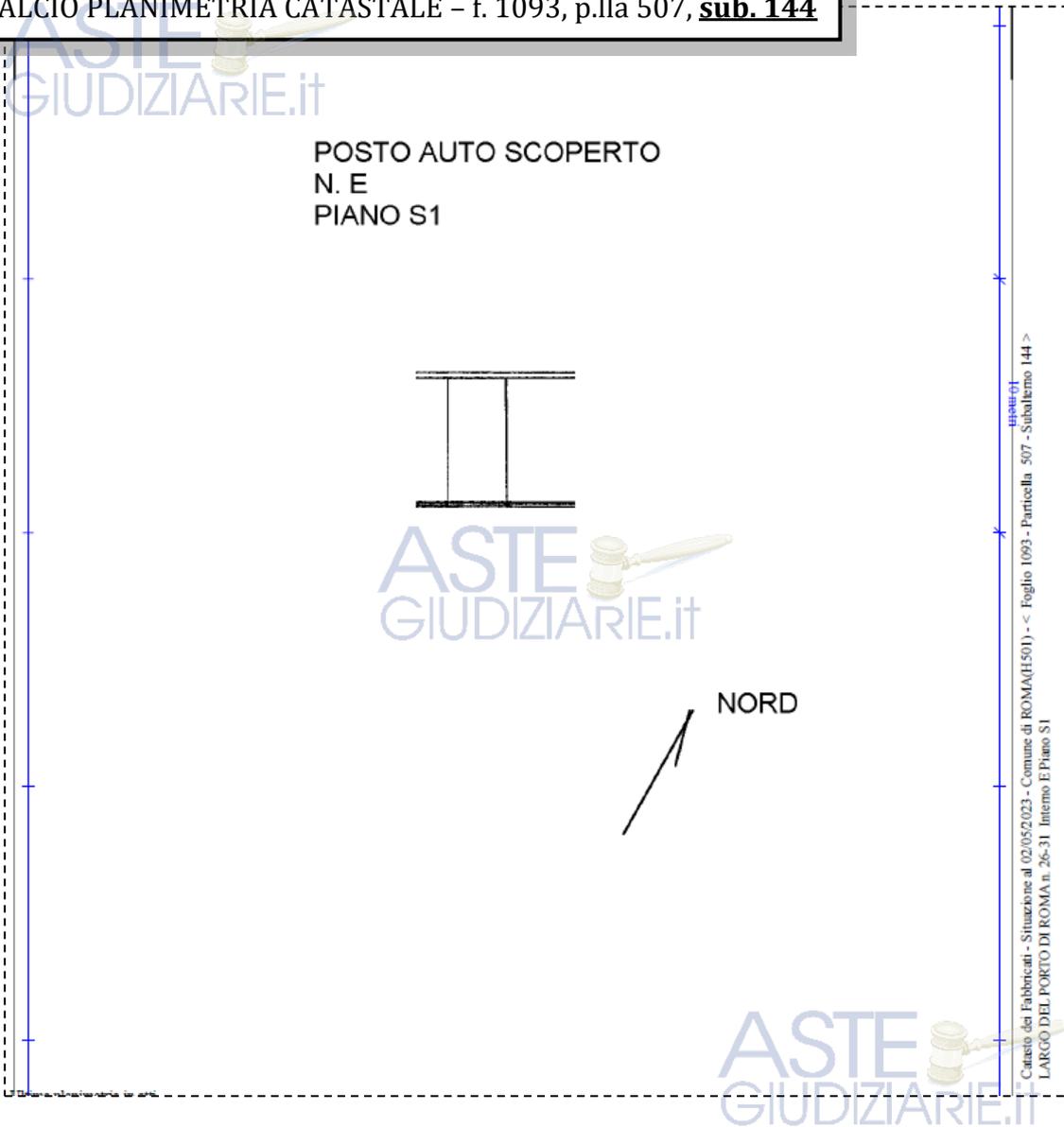
NORD

Catasto del Fabbricati - Situazione al 20/02/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1093 - Particella 507 - Subalterno 113 >
 LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno 225 Piano T

**BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA
 NN. 26 - 31, INTERNO E, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1093	507	144	7	C6	1	10 mq	Totale 12 mq	44,42 €	S1	

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 1093, p.lla 507, sub. 144

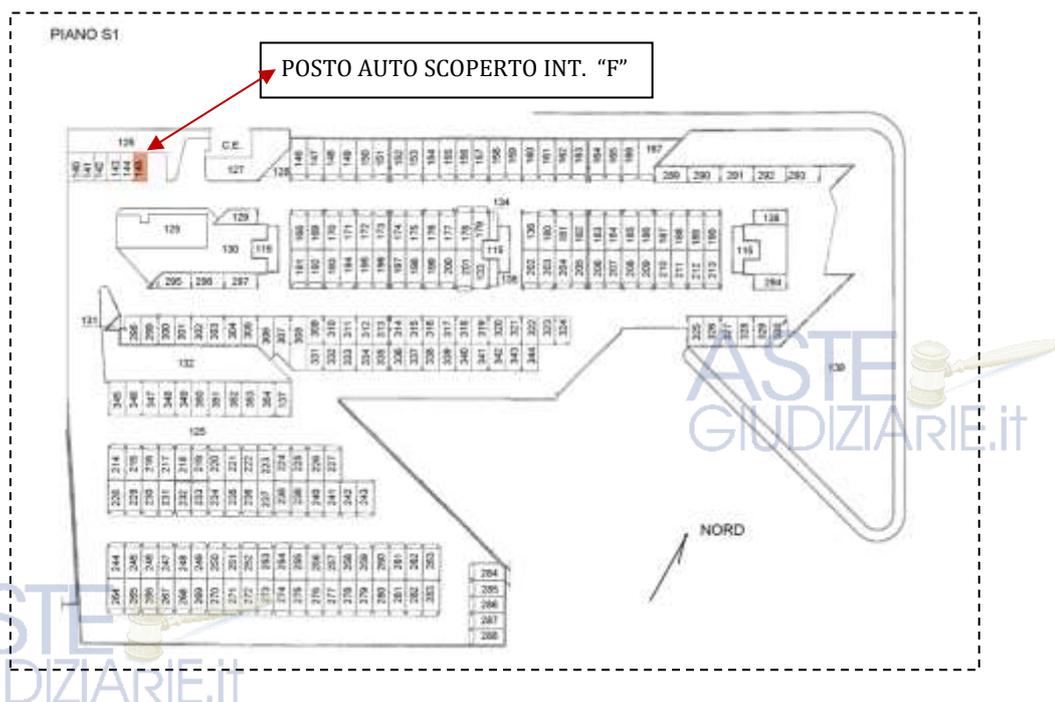
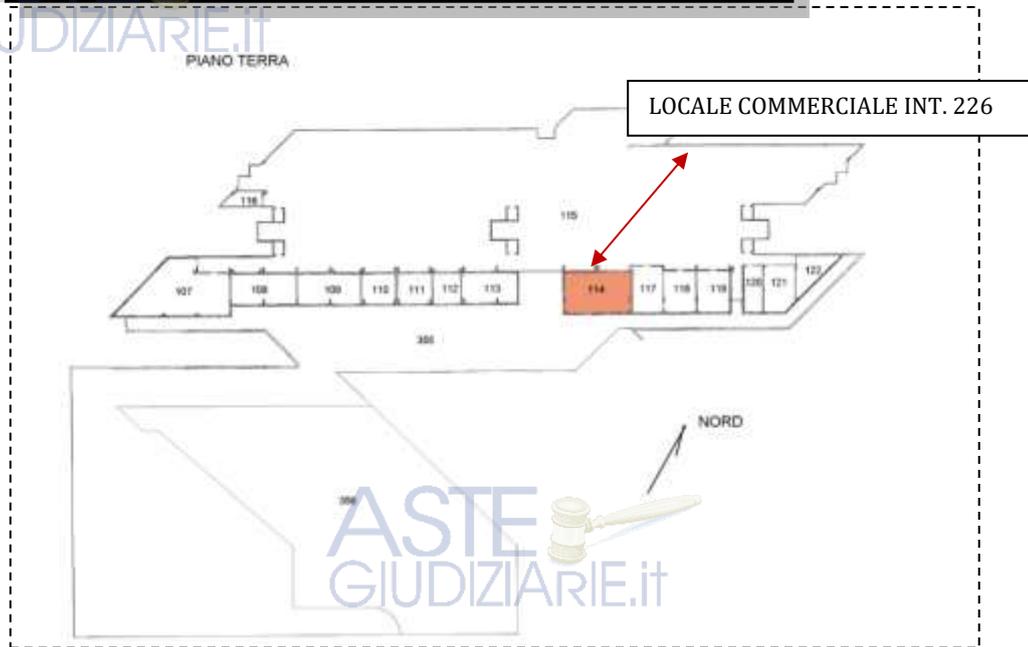


LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 226, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno F, piano S1

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI (**LOTTO 5**) SU STRALCIO
DELL' ELABORATO PLANIMETRICO - f. 1093, p.lla 507



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

CONFINI

Bene N° 1 - Locale commerciale interno 226 confinante con: locale tecnico sub 117, spazi comuni su tre lati, salvo altri;

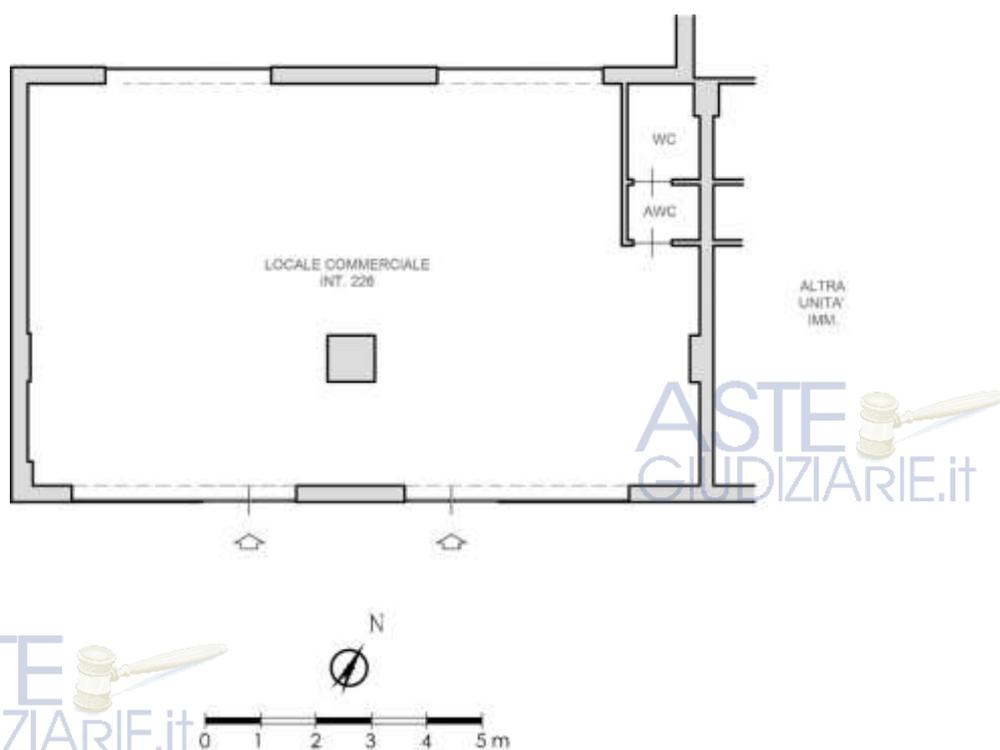
Bene N° 2 - Posto auto scoperto interno "F" confinante con: spazio di manovra, posto auto interno D, spazi esterni comuni, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 226, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	87,00 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie commerciale:				99,00 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI - LOCALE COMMERCIALE INT. 226, PIANO T



LOCALE COMMERCIALE INT. 226



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2

LOCALE COMMERCIALE INT. 226



IMMAGINE N°3



IMMAGINE N°4



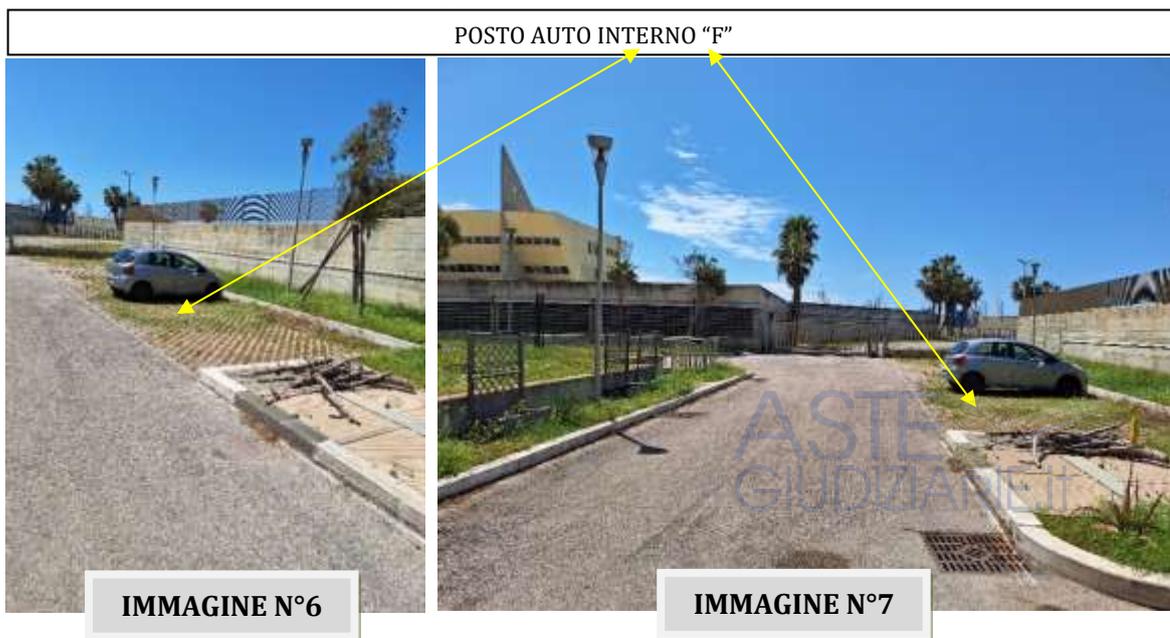
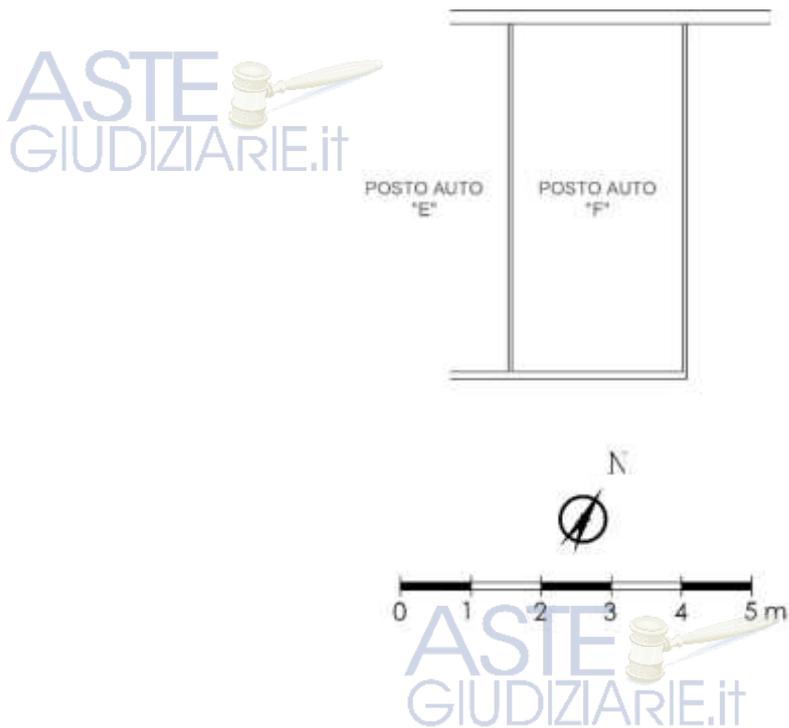
IMMAGINE N°5



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO F, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq		S1
Totale superficie commerciale:				12,00 mq		

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI - POSTO AUTO SCOPERTO INT. "F"



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 226, PIANO T

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	114	7		C/1	8	87 m ²	Totale: 98 m ²	Euro 2.305,00	Variazione del 09/11/2015 - Invenzione in vista dei dati di superficie.
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno 226 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H591 - Sezione B - Foglio 1093 - Particella 507

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	114	7		C/1	8	87 m ²		Euro 2.305,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2013 Pratica n. RM0235880 in atti dal 10/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6421/0.1/2013)
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno 226 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	114	7		C/1	8	87 m ²		Euro 2.305,00	VARIAZIONI NEL CLASSAMENTO del 15/03/2012 Pratica n. RM034526 in atti dal 15/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30562.1/2012)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno 226 LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno 226 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	114	7		C/1	8	87 m ²		Euro 2.305,00	COSTITUZIONE del 15/03/2011 Pratica n. RM0497721 in atti dal 15/03/2011 COSTITUZIONE (n. 3208.1/2011)
Indirizzo: VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno 226 LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26 Interno 226 Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/2011

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO F, PIANO S1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	145	7		C/6	1	10 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 44,42	Variazione del 09/11/2015 - Invenzione in vista dei dati di superficie.
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno F Piano S1												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H591 - Sezione B - Foglio 1093 - Particella 507

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	145	7		C/6	1	10 m ²		Euro 44,42	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2013 Pratica n. RM0285686 in atti dal 10/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64232.1/2013)
Indirizzo: LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno F Piano S1												
Notifica: Partita Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	145	7		C/6	1	10 m ²		Euro 44,42	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2012 Pratica n. RM/076670 in atti del 15/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 10562 L/2012
Indirizzo		VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno F. LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 32 Interno F. Piano 51										
Scritto		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita non verificati come dati necessari dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (l.n. 70/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1093	507	145	7		C/6	1	10 m ²		Euro 44,42	CONSTITUZIONE del 15/03/2011 Pratica n. RM/047711 in atti del 15/03/2011 COSTITUZIONE in. 3106 L/2011
Indirizzo		VIA DEL PORTO DI ROMA n. 31 Interno F. LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 32 Interno F. Piano 51										
Scritto		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita proprio (l.n. 70/94)										

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/2011

--	--	--

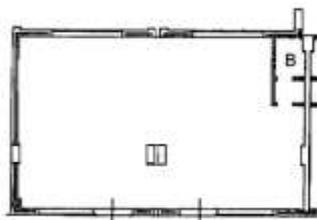
DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA NN. 26 - 31, INTERNO 226, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1093	507	114	7	C1	8	87 mq	Totale 98 mq	2305 €	T		

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 1093, p.lla 507, sub. 114

NEGOZIO INT. 226
PIANO TERRA
H. 3,00



NORD

ASTE GIUDIZIARIE.it

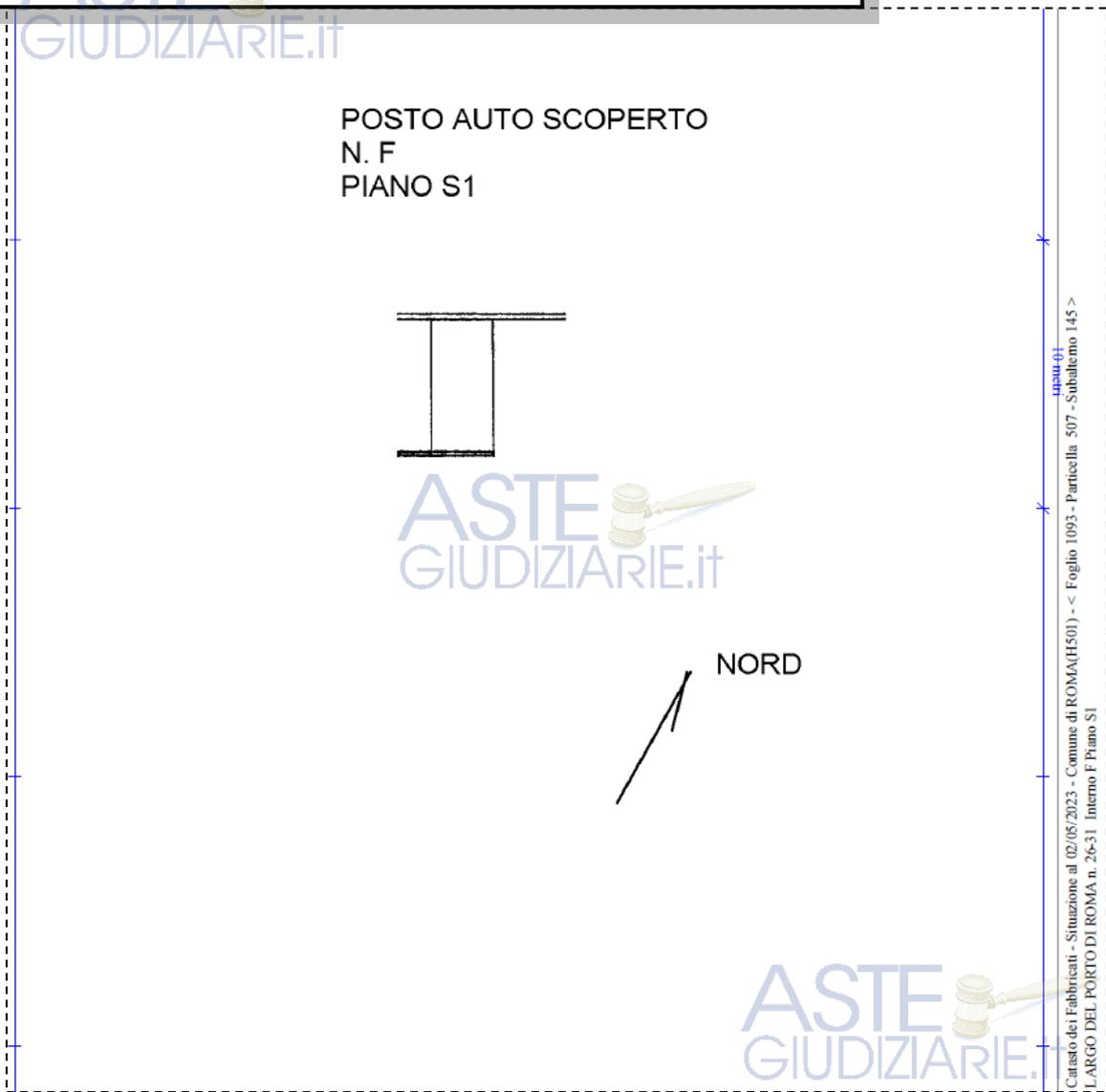
ASTE GIUDIZIARIE.it

Situazione al 20/02/2012 - Comune di ROMA (RM) - Foglio 1093 - Particella 507 - Subalterno 114 -

**BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PORTO DI ROMA
 NN. 26 - 31, INTERNO F, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1093	507	145	7	C6	1	10 mq	Totale 12 mq	44,42 €	S1	

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 1093, p.lla 507, sub. 145



Catasto dei Fabbricati - Simuzione al 02/05/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1093 - Particella 507 - Subalterno 145 >
 LARGO DEL PORTO DI ROMA n. 26-31 Interno F Piano S1



PRECISAZIONI

Bisogna precisare che l'accesso carrabile al "RESIDENCE PORTO DI ROMA" avviene dall'ingresso principale del Porto di Ostia. Tale problematica andrà risolta - a cura e spese degli aggiudicatari dei lotti - attraverso accordi con i gestori del Porto stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PATTI

Il progetto del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di valutazione è stato dichiarato assentibile dal Responsabile tecnico del procedimento ai sensi dell'art.20 del D.P.R. 380/01, subordinando il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte della Società costruttrice di un atto mediante il quale si obbligava a **mantenere permanente e irrevocabilmente la unitarietà dell'edificio B "Residence"**.

Il suddetto atto d'obbligo a rogito Notaio Marina Fanfani di Roma in data 12 dicembre 2007, rep.n.55074/15632, è stato trascritto il 13 dicembre 2007 al n.99088 di formalità (cfr allegato).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO CONSERVATIVO

Sul fabbricato sussistono evidenti problemi strutturali con presenza di crepe su porzioni di murature. Inoltre, sulle facciate sono presenti porzioni di intonaco degradate in via di distacco.



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3

Gli immobili valutati nella presente relazione sono caratterizzati da un mediocre stato di conservazione e manutenzione. Sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci:



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6





IMMAGINE N°7



IMMAGINE N°8



IMMAGINE N°9

PARTI COMUNI

Costituiscono proprietà comune le opere, le installazioni ed i manufatti indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio, e in particolare:

- a) l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la struttura portante in "cemento armato", le mura esterne;
- b) le fognature ed i canali di scarico, le colonne montanti dell'acqua, i discendenti e le gronde, i tubi di scarico delle acque chiare e di quelle scure, la rete comune dell'energia elettrica e, in particolare, gli impianti di illuminazione degli ambienti e spazi di proprietà comune, sino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli utenti;
- c) il vano di ingresso al fabbricato, l'androne con le scale, i pianerottoli, gli ascensori e l'impianto citofonico;
- d) la corte interna al fabbricato e tutti i beni comuni non censiti catastalmente;
- e) il lastrico solare di copertura presente al piano sesto con accesso diretto dal vano scala comune;
- f) i locali ove sono ubicati i serbatoi dell'acqua, l'autoclave, i quadri elettrici delle singole scale;
- g) i ballatoi di accesso agli appartamenti;
- h) tutte le parti, impianti e apparecchiature che, pur se non espressamente indicate, per legge o per destinazione, sono oggetto indivisibile di comunione tra tutti i comproprietari degli immobili ricadenti nel fabbricato.

Si precisa che la cabina elettrica censita al Catasto Fabbricati al foglio 1093, particella 512 intestata alla società esecutata (cfr. allegato), pur essendo ricompresa tra i beni pignorati, non sarà oggetto della presente vendita forzata in quanto in tale locale afferiscono tutti gli impianti elettrici del fabbricato. Tale problematica dovrà essere gestita dal condominio che andrà costituito tra tutti i comproprietari degli immobili ricadenti nel fabbricato.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si riportano di seguito gli atti di costituzione di servitù:

- **atto di costituzione di servitù** perpetua per collocamento ed esercizio di cavi elettrici e apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica **a favore di "ACEA DISTRIBUZIONE S.p.a." con sede in Roma ed a carico di **** Omissis ******, su parte del terreno sul quale è stato edificato il Residence sopra descritto, a rogito Notaio Alessandra Gasparini di Roma in data 18 novembre 2009, rep.n.3725/1598, debitamente registrato, trascritto il 25 novembre 2009 al n.85995 di formalità;

- **atto di costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile** a rogito Notaio Marina Fanfani di Roma in data 28 aprile 2011, rep.n.60276/17626, registrato a Roma 2 il 12 maggio 2011 al n.15691 serie 1T, trascritto il 16 maggio 2011 al n.32863 di formalità;

- **atto di costituzione di servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile** a rogito Notaio Marina Fanfani di Roma in data 28 aprile 2011, rep.n.60278/17627, registrato a Roma 2 il 12 maggio 2011 al n.15692 serie 1T, trascritto il 16 maggio 2011 al n.32864 di formalità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati si sviluppa su 6 piani fuori terra e un piano interrato. Al piano interrato si trovano i box auto, i posti auto e i locali tecnici; al piano terra i locali commerciali e alcuni locali tecnici comuni; al piano primo, secondo, terzo e quarto gli appartamenti; al quinto piano si trovano ulteriori locali tecnici con annessi terrazzi. Lo stabile è composto da due corpi uniti e presenta una copertura vetrata.

I materiali e le rifiniture sono di tipo ordinario, le strutture sono in c.a.; i solai in latero-cemento e le tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate. La copertura è piana.

Le pareti degli immobili sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nei bagni i rivestimenti e i pavimenti sono in maioliche e gres porcellanato.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

La pavimentazione degli spazi e locali comuni è in gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco.

Il fabbricato principale è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, acqua sanitaria e la fognatura comunale.

Il fabbricato è sprovvisto di allaccio alla rete del gas metano. Pertanto, i singoli appartamenti sono dotati di cucine (n.d.: il mobilio non è ricompreso nella presente vendita forzosa) con piani cottura elettrici ad induzione.

Gli impianti termici e di raffrescamento di ogni unità immobiliare sono costituiti da una unità a pompa di calore: un compressore-scambiatore di calore (unità esterna) e diffusori interni (split).



STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale il Residence è gestito dalla società **** Omissis **** con sede in Roma, (già **** Omissis ****) in forza del contratto di affitto di ramo di azienda, sottoscritto in data 15 giugno 2015, registrato a Roma 2 il 22 giugno 2015 al n. 16447(cfr allegato). Il suddetto contratto ha durata di 10 anni a partire dal 1 giugno 2015 fino al 31 maggio 2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

- Alla società **** **Omissis** **** con sede in Roma, codice fiscale **** **Omissis** ****, le particelle 465, 471, 473, 482, 483, 485 e 488 del foglio 1093 sono pervenute con atto di compravendita per notar Marina Fanfani di Roma del 27 novembre 2008, repertorio n. 56610, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di pubblicità immobiliare di Roma I il 4 dicembre 2008 al numero 99395 di registro particolare, dalla società **** **Omissis** **** con sede in Roma, codice fiscale **** **Omissis** **** per la quota pari a 1/1 (un primo) del diritto di proprietà;

- Alla società **** **Omissis** **** con sede in Roma, codice fiscale **** **Omissis** ****, in maggior consistenza, le particelle 473, 482, 483, 485, 488 del foglio 1093 sono pervenute con atto di compravendita per notar Fabio Torina di Roma del 10 ottobre 2008, repertorio n.19477, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 il 16 ottobre 2008, al numero 82969 di registro particolare, dalla società **** **OMISSIS** **** con sede in Roma, codice fiscale **** **Omissis** **** per la quota pari a 1/1 (un primo) del diritto di proprietà;

- Alla società **** **OMISSIS** **** con sede in Roma, codice fiscale **** **Omissis** **** le particelle 473, 482,483, 485, 488 sono pervenute con atto di compravendita per notar Fabio Torina di Roma del 10 ottobre 2008, repertorio n.19476, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio per pubblicità immobiliare di Roma 1 il 15 ottobre 2008 al numero 82624 di registro particolare, dal **COMUNE DI ROMA, con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis ****** per la quota pari a 1/1 (un primo) del diritto di proprietà;

- Alla società **** **Omissis** **** con sede in Roma, codice fiscale **** **Omissis** ****, la particella 3 del foglio 1093 è pervenuta con atto di compravendita per notar Marina Fanfani di Roma del 26 ottobre 2007, repertorio n. 54835, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 il 14 novembre 2007 al numero 89823 di registro particolare, dalla società **** **OMISSIS** **** con sede in Roma, codice fiscale **** **Omissis** **** per la quota pari a 1/1 (un primo) del diritto di proprietà;

- Alla società **** **OMISSIS** **** con sede in Roma, codice fiscale **** **Omissis** **** la particella 3 è pervenuta con atto di compravendita per notar Giorgio Intersimone di Roma del 5 dicembre 2000, repertorio n. 168126, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 il 20 dicembre 2000 al numero 63744 di registro particolare, **** **Omissis** ****, con sede in Roma, codice fiscale **** **Omissis** **** per la quota pari a 1/1 (un primo) del diritto di proprietà.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI gravanti sugli immobili sopra descritti ed oggetto della presente relazione:

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** per Notar Marina Fanfani di Roma del 4 luglio 2006 repertorio 52340 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 il 5 luglio 2006 al numero 51356 di registro particolare **a favore del Comune di Roma con sede in Roma codice fiscale **** Omissis **** a carico della società **** OMISSIS **** con sede in Roma codice fiscale **** Omissis ****** sulla quota pari a 1/1 (un primo) del diritto di proprietà sui seguenti beni siti in Roma località Idroscalo – Ostia Lido censiti in catasto terreni di Roma alla sezione B, foglio 1093, particelle 1/R, 2, 3, 24 e 25 e sezione B, foglio 1079, particella 2661;

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** per Notar Marina Fanfani di Roma del 19 luglio 2006 repertorio 52431 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 il 26 luglio 2006 al numero 59619 di registro particolare, referenziato all'atto trascritto il 5 luglio 2006 al numero 51356 di registro particolare per il quale si trascrive in rettifica, **a favore del Comune di Roma con sede in Roma codice fiscale **** Omissis **** a carico della società **** OMISSIS **** con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis ****** sulla quota pari a 1/1 (un primo) del diritto di proprietà sui seguenti beni siti in Roma località Idroscalo – Ostia Lido censiti in catasto terreni di Roma alla sezione B, foglio 1093, particelle 1, 2, 3, 24 e 25 sezione B, foglio 1093, particella 2661;

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** per Notar Marina Fanfani di Roma del 12 dicembre 2007 repertorio 55074 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 il 13 dicembre 2007 al numero 99088 di registro particolare **a favore del Comune di Roma con sede in Roma codice fiscale **** Omissis **** a carico della società **** Omissis **** con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis ****** sulla quota pari a 1/1 (un primo) del diritto di proprietà sui seguenti beni siti in Roma censiti in catasto terreni di Roma alla sezione B, foglio 1093, particelle 3, 24 e 25.

- **Ipoteca volontaria** per cessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta per Notar Vincenzo Palmieri di Lugo (RA) del 7 aprile 2009 repertorio 353442 iscritta presso l'agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità di Roma 1 il 14 aprile 2009 al numero 13586 di registro particolare per la somma totale di euro 34.000.000,00 (trentaquattromilioni virgola zero zero) e capitale di euro 17.000.000,00 (diciassettemilioni virgola zero zero) **a favore della **** Omissis **** e codice fiscale **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in ****, a carico della società **** Omissis **** con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis ****** sulla quota pari a 1/1 (un primo) del diritto di proprietà sui beni siti in Roma via Carlo Avegno e via dell'Idroscalo censiti in catasto terreni di Roma sezione B foglio 1093, particelle 465, 471, 473, 482, 483, 485 e 488; l'ipoteca risulta annotata da erogazioni parziali, erogazione a saldo, sospensione per 12 mesi di del pagamento quota capitale e sospensione del pagamento quota capitale, proroghe scadenza mutuo e restrizione di beni (ultime queste non riguardanti beni pignorati);

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** per atto Notar Alessandra Gassaparini di Roma del 18 novembre 2009 repertorio 3725 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 il 25 novembre 2009 al numero 85995 di registro particolare **a favore **** Omissis **** con sede in Roma codice fiscale **** Omissis **** a carico della società **** Omissis **** con sede Roma, codice fiscale **** Omissis ****** sulla quota pari a 1/1 (un primo) del diritto di servitù perpetua per il collocamento e l'esercizio dei cavi elettrici sul terreno sito in Roma località Ostia Lido – via Carlo Avegno snc censito in NCT foglio 1093 particella 483;

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** per atto Notar Marina Fanfani di Roma del 28 aprile 2011 repertorio 60276 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 il 16 maggio 2011 al numero 32863 di registro particolare a favore **** Omissis **** con sede in Roma codice fiscale **** Omissis **** sui terreni quali unità dominanti siti in Roma censiti nel catasto terreni di Roma sezione B al foglio 1093 particelle 469, 472, 474, 486, 493 e 494, a carico della società **** Omissis **** con sede Roma, codice fiscale **** Omissis **** sull'ente urbano quale unità servente, censito nel catasto fabbricati di Roma al foglio 1093 particella 507 subalterno 356 (non riguardante il subalterno pignorato) sulla quota pari a 1/1 (un primo) del diritto di servitù di passaggio.

- **Locazione ultraventennale** per la durata di dieci anni a partire dal 1 giugno 2015 fino al 31 maggio 2025 e non può essere rinnovato tacitamente, per atto di Notar Marina Fanfani di Roma del 28 aprile 2011 repertorio 62943 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 il 23 giugno 2015 al numero 46460 di registro particolare a favore della **** Omissis **** con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis **** a carico della società **** Omissis **** con sede Roma, codice fiscale **** Omissis **** sulla quota pari a 1/1 (un primo) del diritto di proprietà su tutti i beni pignorati ed oggetto della presente relazione (ad eccezione di quelli censiti al foglio 1093 particella 507 sub 100, 101, 102, 103, 105).

- **Pignoramento immobiliare** del notificato l'11 gennaio 2022 rep. n. 350 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 il 15 marzo 2022 al n. 22101 di registro particolare, **a carico della suddetta società **** Omissis **** in liquidazione con sede in Roma e codice fiscale **** Omissis **** ed a favore della **** Omissis ****, già **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** con sede in** sui seguenti immobili siti nel Comune di Roma, Largo del Porto di Roma, intestati alla medesima società **** Omissis **** per la quota di 1/1 (un primo) del diritto di proprietà e precisamente censiti in catasto fabbricati di Roma:

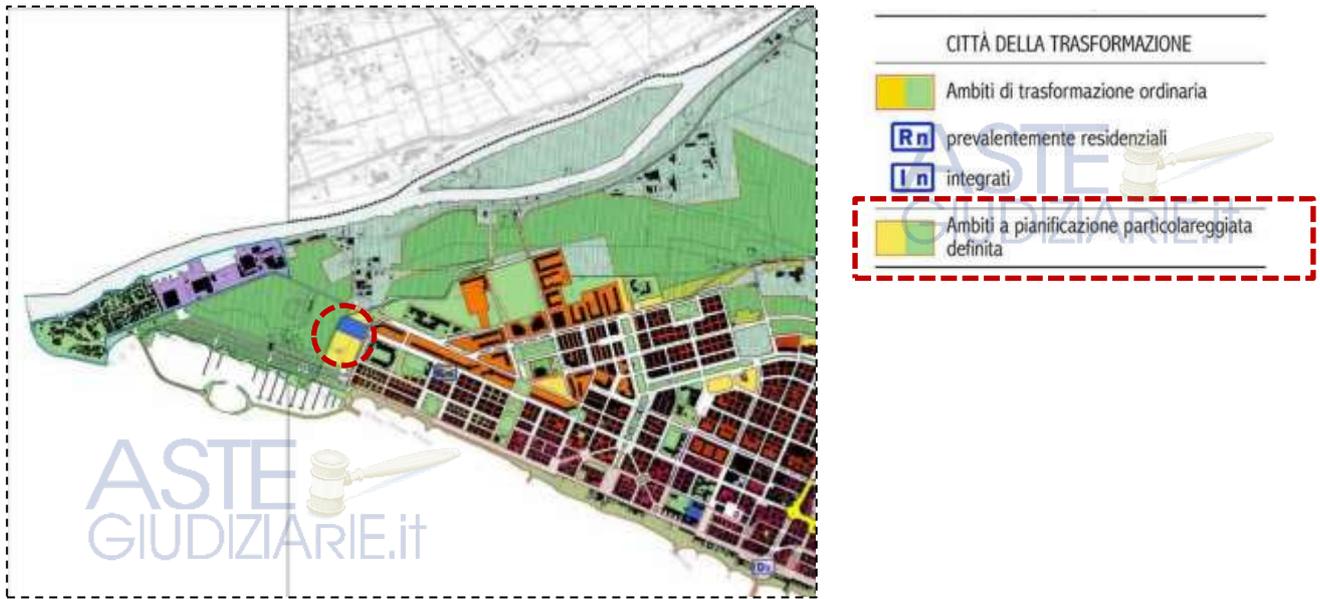
a) al foglio 1093, particella 512;

b) al foglio 1093, particella 507, subalterni 1 e 106 graffati, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 105 graffati, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 85, 86, 87 e 103 graffati, 88, 89, 90 e 102 graffati, 91, 92 e 101 graffati, 93, 94, 95 e 100 graffati, 96, 97 e 99 graffati, 104, 107, 110, 111, 112, 113, 114, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 166, 167, 170, 171, 172, 173, 174, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (adottato con delibera di approvazione C.C. n°18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei sistemi e regole: "CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita":



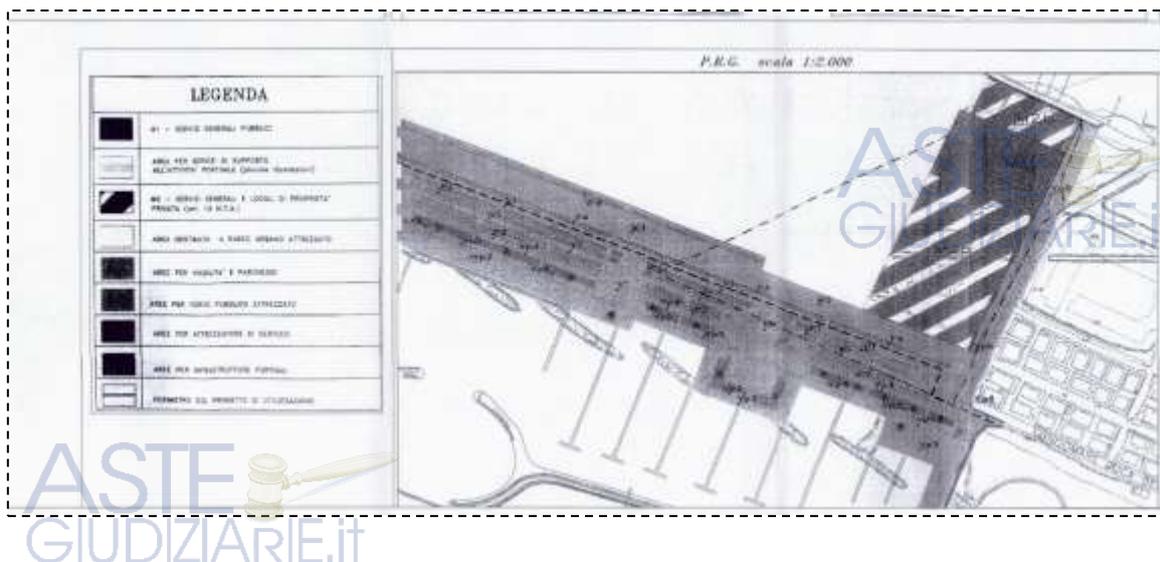


Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: *“Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione”* e nel Sistema del Paesaggio Naturale: *“Coste marine, lacuali e corsi d’acqua”*:



Dall’esame della TAV. B, nell’area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risultano i seguenti vincoli: *“Beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche”* e *“protezione delle fasce costiere marittime”*:





Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:



- **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Roma in data **4 agosto 2006 n.862 (prot.n.56440)**, e successiva voltura n.1164 (prot.n.79232) del **24 dicembre 2007**:

STRALCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N.862 PROT. N. 56440

Concessioni Edilizie

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 862 prot. 56440 del 4/8/06 Istanza n 78884/2004

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 27/12/2004 prot. n 78884 presentata dalla e per esec. il Legale Rappresentante relativa alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerci, Direzionali, Albergo e Residence), al fine di ottenere il Permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di edifici non residenziali (Commerci, Direzionali, Albergo e Residence) sull'immobile sito in Roma - Lungomare Duca degli Abruzzi Municipio XIII;

- Visto il D.P.R. 380/01, n. 380, nel testo vigente;
- Viste le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Accordo di Programma Conferenza dei Servizi del 1999 Deliberazione Giunta Regionale del 26.07.2000 ratificata con Delibera Consiglio Comunale n. 134 del 31.07.2000;
- Visto Delibera Consiglio Comunale n.103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n.7154 del 10.02.2004;
- Visto N.O. Azienda USL RM/C prot 9312 dello 09/03/2005;
- Visto verbale della Conferenza dei Servizi del 18/03/2005 aggiornata al 27.05.2006;
- Visto N.O. del Comando Provinciale Vigili del Fuoco protocollo n. 275119 del 24/05/2005;
- Visto parere favorevole del Dipartimento X VI U.D. Programmazione e inquinamento Acustico e Atmosferico prot 13345 dello 08.06.2005;
- Visto parere favorevole della Soprintendenza BRAAAA di Roma espresso nella Conferenza dei Servizi del 18/03/2005;
- Visto N.O della Regione Lazio Dipartimento del Territorio Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Area 2/A4 Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale relativo all'esclusione del complesso dei nuovi parcheggi dal Procedimento VIA prot 041374/2A/04 del 18.03.2005;
- Visto autorizzazione dell'Agenzia delle Dogane prot 20190 del 21.03.2005;
- Visto nota Dipartimento III Politiche del Patrimonio e Promozione Progetti Speciali prot 7376 del 18.03.2005;
- Visto parere favorevole Agenzia Regionale per la Difesa del Suolo ARDIS protocollo n.9346 del 17/01/2005;
- Visto N.O Regione Lazio Dipartimento Territorio Area 2/A5 Urbanistica e Beni Ambientali e Provincia Determinazione n.B0990 del 21/03/2005 n. 51425/14213 del 22.03.2005;
- Visto parere favorevole dell'Autorità di Roma (ex Uffizio Piani e Programmi) prot 899/C del 22.03.2005;
- Visto parere favorevole Dipartimento VII Politiche della Mobilità, Programmazione e Pianificazione Istrutivi sulla Mobilità e Parcheggi Servizio Istruzione Progetti prot 19777 dello 05.05.2006;
- Visto atto d'impegno redatto dalla Società nei confronti dell'Arca Notaro Marius Fanfani del 24.01.2006 n. 51425/14213;
- Visto i nuovi tipi protocollo n. 3660 del 18.05.2006 che ottemperano alle condizioni del Dipartimento VII Politiche della Mobilità prot 19777 dello 05.05.2006;
- Visto reversale n.24131 del 27.07.2006 per € 1.291.996,75 relativo al 50% degli oneri di urbanizzazione;
- Visto polizza fidejussoria n. 51425/14213 del 05.07.2006 per € 1.291.996,75 relativa all'ulteriore 50% degli oneri di urbanizzazione da maggiorarsi degli interessi legali;
- Visto polizza fidejussoria n. 51425/14213 del 05.07.2006 per € 1.012.984,93 relativa agli oneri del costo di costruzione da maggiorarsi degli interessi legali;
- Visto atto d'obbligo vincolo lotto, parcheggi, giardino, alberi (105), destinazione d'uso interi edifici, portici, pilotti, a mantenere a giorno e libera la superficie dei balconi, a mantenere le destinazioni d'uso dei volumi tecnici che non possono essere modificati nella loro utilizzazione, a mantenere permanentemente non tamponate tutte le scale di accesso ai vari piani, a mantenere la unitarietà e la non frazionabilità per l'edificio B (albergo) e edificio C (residence) e che l'apertura dell'esercizio di tale attività sia soggetta all'autorizzazione amministrativa, inoltre, si obbliga a formalizzare l'acquisto dei terreni di proprietà del Comune di Roma e del Demanio dello Stato prima della fine dei lavori delle costruzioni e si obbliga a riportare tutte le condizioni riportate nell'atto d'impegno e rogito Notaro Maria Fanfani del 24/01/2006 n. (51425/14213), registrato il 26/01/2006, Notario Maria Fanfani della 08/07/2006 n. 52340/4558 trascritto lo 05.07.2006 n. 51356/7596;
- Visto atto d'obbligo relativo alla rettifica del parcheggio dell'edificio relativo all'edificio n. 52340/4558 e tamponate le scale d'accesso ai vari piani Notario Marius Fanfani del 19.07.2006 n. 52340/4558 trascritto il 20.07.2006 n. 59619/10063;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)



Permesso n. 1164 prot. 79232 del 24/12/07 Istanza n 63699/2007
IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 25.10.2007, prot. n.63699, presentata dal per essa il Legale Rappresentante relativa alla voltura del Permesso di costruire n. 862 del 4.08.2006, al fine di ottenere il Permesso di costruire per la voltura del Permesso di costruire n. 862 del 4.08.2006 relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence) sull'immobile sito in Roma - Lungomare Duca degli Abruzzi - Municipio XIII;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;

- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera Consiglio Comunale n.103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n.7154 del 10.02.2004;
- Visto Permesso di costruire n. 862 del 4.08.2006 relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence);
- Visto istanza di voltura prot 63699 del 25.10.2007 come da atto di compravendita Notaio Marina Fanfani del 26.10.2007 nn.ri 54835/15481 trascritto il 14.11.2007 n.89823;
- Visto atto d'obbligo a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente l'unitarietà e non la frazionabilità dell'edificio C (Hotel) e a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la unitarietà dell'edificio B (Residence), Notaio Marina Fanfani del 12.12.2007 nn.ri 55074/15632 trascritto il 13.12.2007 nn.ri 99088/217585;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per la voltura del Permesso sopra descritto;

ROMA

CONDIZIONI GENERALI :

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
3. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
4. La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi del precedente Permesso di costruire n. 862 del 4.08.2006

Prescrizioni: alle condizioni della precedente Permesso di costruire n. 862 del 4.08.2006.

Al presente Permesso di costruire non sono allegati i grafici di progetto in quanto già consegnati con il precedente Permesso di costruire n. 862 del 4.08.2006

Firma dell'interessato
(per ricevuta)

P. J.

ASTE GIUDIZIARIE.it
24 DIC. 2007

- **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Roma in data **30 ottobre 2008 n.934 (prot.n.71940)**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n.862 del 4 agosto 2006 e n.1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale "Residence" denominato edificio "B" e relativo parcheggio:

STRALCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N.934 PROT. N. 71940

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 934 prot. 71940 del solido istanza n. 47092/2008
IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 14.07.2008, prot. n. 47098 di Permesso di costruire relativa alla scissione del Permesso di costruire n. 862 del 4.08.2006 relativamente all'edificio non residenziale denominato B (RESIDEN) sull'immobile sito in Roma - Lungomare Municipio XIII presentata dal [redacted] e per essa il Legale Rappresentante;

- Visto il Permesso di costruire n. 862 del 24.08.2006 relativo alla realizzazione di tre edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence);
- Visto il Permesso di costruire n. 1164 del 24.12.2007 relativo alla voltura del Permesso di costruire n. 862 del 4.08.2006;
- Visto atto d'obbligo a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente l'unitarietà e non la frazionabilità dell'edificio C (Hotel) e a mantenere permanentemente la unitarietà dell'edificio B (Residence), Notaio Marina Fanfani del 12.12.2007 nr.ri 55074/15632 trascritto il 13.12.2007 nr.ri 99088/21785;
- Visto i nuovi tipi prot n. 65058 del 6.10.2008;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, nel testo vigente;
- Visto le norme e i regolamenti vigenti in materia;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per la scissione del Permesso di costruire sopra descritto relativamente alle opere evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

[redacted] ROMA-

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
3. La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi del precedente Permesso n. 862 del 4.08.2006

Prescrizioni: alle condizioni dei precedenti permessi di costruire n. 862 del 4.08.2006 e n. 1164 del 24.12.2007

Al presente Permesso sono allegati n. 4 grafici di progetto

Firma dell'interessato
(per ricevuta)

[redacted]

IL DIRETTORE
(Ing. Antonello Fatello)

29 OTT. 2008

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Roma in data **25 marzo 2009 n.235 (prot.n.20655)** per voltura dei precedenti permessi di costruire n.934 del 30 ottobre 2008, n.1164 del 24 dicembre 2007 e n.862 del 4 agosto 2006:

STRALCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N.235 PROT. N. 20655



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE



Permesso n. 235 prot. 20655 del 25/3/09 Istanza n.84142/2008

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 18.12.2008 prot. n.84142 di Permesso di Costruire per la voltura del Permesso di costruire n. 934 del 30.10.2008 relativo alla scissione dell'edificio non residenziale denominato B sull'immobile sito in Roma - Municipio XIII presentata da S.r.l. e per essa il Legale Rappresentante
Visto Permesso di costruire n. 862 del 4.08.2006 relativo alla realizzazione di tre edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence);
Visto Permesso di costruire n. 1164 del 24.12.2007 relativo alla voltura del Permesso di costruire n.862 del 4.08.2006;
Visto Permesso di costruire n.934 del 30.10.2008 relativo alla scissione dell'edificio non residenziale denominato B;
Visto atto di compravendita Notaio Marina Fanfani del 27.11.2008 nn.ri 56610/16238 registrato il 3.12.2008 n.44675 1T;
Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, relativo al testo vigente;
Visto le norme e i Regolamenti vigenti in materia;
Visto lo Statuto del Comune di Roma.

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per la voltura per Permesso sopra descritto.

CONDIZIONI GENERALI :

1. I diritti di terzi sono fatti salvi, riservati e rispettati;
2. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
3. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
4. La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi del precedente Permesso n. 862 del 4.8.2006 e 934 del 30.10.2008

Prescrizioni: alle condizioni dei precedenti Permessi di costruire nn.ri 862 del 4.08.2006, 1164 del 24.12.2007 e 934 del 30.10.2008

Al presente Permesso di costruire non sono allegati i grafici di progetto in quanto già consegnati con il precedente permesso di costruire n. 934 del 30.10.2008

Firma dell'interessato
(firma per ricevuta)

25 MAR. 2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Roma in data **21 settembre 2009 n.633 (prot.n.60363)**, per completamento e per esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" - Residence - Negozi:

STRALCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N.633 PROT. N. 60363

ASTE GIUDIZIARIE.it
7/9/09

UFFICIO AMMINISTRATIVO
Lucia Bellisario

Comune di Roma

DIPARTIMENTO IX - U.O.II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Funzionario Amministrativo
Maria Teresa Davanni

Permesso n. 603 **Prot. 60363 del 21/9/09** **Istanza 090040886**

ASTE GIUDIZIARIE.it

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 18/06/2009 protocollo n.090040886, di Permesso Di Costruire per completamento per l'esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" - Residence - Negozi - sull'immobile in Roma Largo del Porto di Roma s.n.c. Municipio XIII presentata dal Rappresentante e per esso il Legale

- Visto il Permesso di costruire n.862 del 4.08.2006 relativo alla realizzazione di edifici non residenziali (Commerciali, Direzionali, Albergo e Residence);
- Visto il Permesso di voltura n. 1164 del 24.12.2007 relativo alla voltura del Permesso di costruire n. 862 del 4.08.2006;
- Visto il Permesso di costruire n. 934 del 30.10.2008 relativo alla scissione del Permesso di costruire n. 862 del 4.08.2006 relativamente all'edificio non residenziale denominato "B";
- Visto il Permesso di costruire n. 235 del 25.03.2009 relativo alla voltura del Permesso di costruire n.934 del 30.10.2008;
- Visto la quietanza n. 29020 del 18.09.2009 relativa al contributo commisurato al costo di costruzione, pari a € 25.467,02;
- Visto atto d'obbligo a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente l'unitarietà e la non frazionabilità dell'edificio C (Albergo e Negozi) e a mantenere la unitarietà dell'edificio B (Residence), Notaio Marina Anfani del 12.12.2007 n.55074/15632 trascritto il 13.12.2007 nn.ri 99088/21785;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

ASTE GIUDIZIARIE.it
Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per i lavori di completamento sopra descritto.

Ai Richiedenti

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc. dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;

Sistema Informativo Permessi di Costruire - Pag. 1 di 2

ASTE GIUDIZIARIE.it

- in data **29 settembre 2009 prot. n. 88070**, è stata presentata al Comune di Roma una **D.I.A. per variante in corso d'opera** per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B";

- in data **18 gennaio 2011, prot. n. 4488**, è stata presentata al Comune di Roma una nuova **D.I.A. per ulteriore variante in corso d'opera** per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";

- in data **16 febbraio 2011** è stata inoltrata al Comune di Roma - Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, **comunicazione di fine lavori** ai permessi di costruire e alle denunce di inizio attività sopra citate, (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "**RESIDENCE PORTO DI ROMA**";

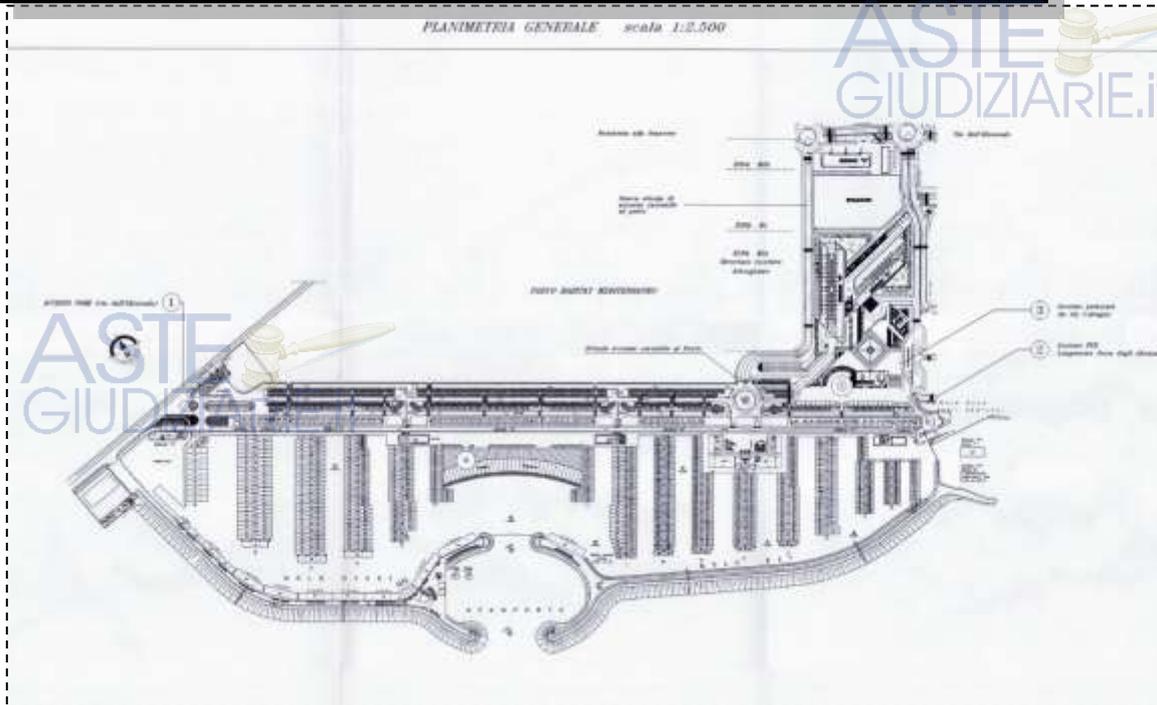
La società ****ASTE**** ha presentato la **richiesta del certificato di agibilità** per l'intero fabbricato al Comune di Roma in data 7 aprile 2011 **prot. n. QI/2011/27508**.

Il fabbricato è stato realizzato con **progetto prot. n. 47092 del 2008** e successiva D.I.A. per variante in corso d'opera **prot.CO/88070 del 29.09.2009**.

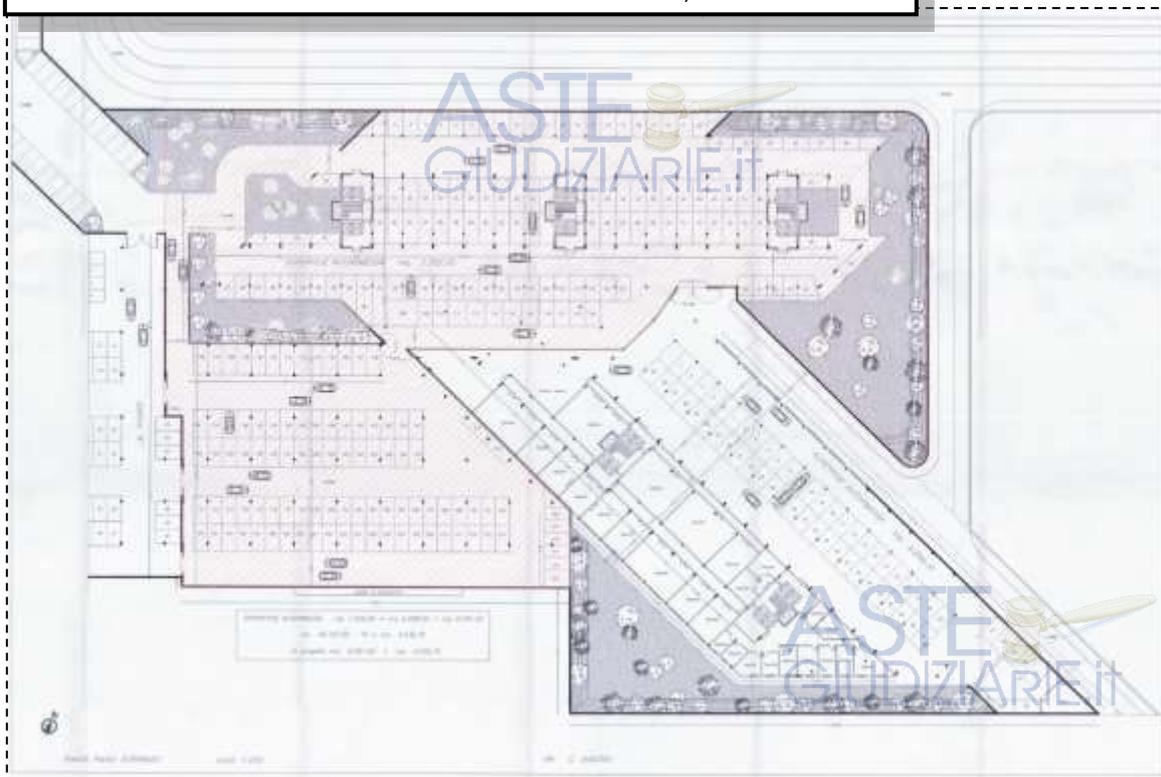
STRALCI ELABORATO GRAFICO PROGETTO DI EDIFICAZIONE PROT. N. 47092/2008



STRALCIO ELABORATO GRAFICO PROGETTO PROT. N. 47092/2008 - PLANIMETRIA GENERALE



STRALCIO ELABORATO GRAFICO PROGETTO PROT. N. 47092/2008 - PIANO S1





Bisogna precisare che non è stato possibile reperire gli elaborati grafici della successiva D.I.A. per varianti in corso d'opera, depositata presso il X Municipio di Roma con prot. CO/88070 del 29.09.2009. Pertanto, relativamente alla consistenza dei beni oggetto della presente perizia, la legittimità urbanistica degli stessi si può attestare facendo riferimento alle planimetrie allegate al progetto edilizio prot. n. 47092 del 2008.

STRALCIO RISPOSTA DEL MUNICIPIO ALLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI RELATIVA ALLE VARIANTI AL PROGETTO ORIGINARIO

ESTRAZIONE PARZIALE:

i documenti in possesso presso la Direzione Tecnica di codesto Municipio sono i seguenti:

- RICEVUTA PROT. CO/4488 DEL 18.01.2011 COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI
- RICEVUTA PROT. CO/88070 DEL 29.09.2009 DIA PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA
(I documenti risultano non visualizzabili, in quanto la scansione degli stessi nel protocollo web è a partire dall'anno 2012 e la ricerca nei nostri archivi ha avuto esito negativo).

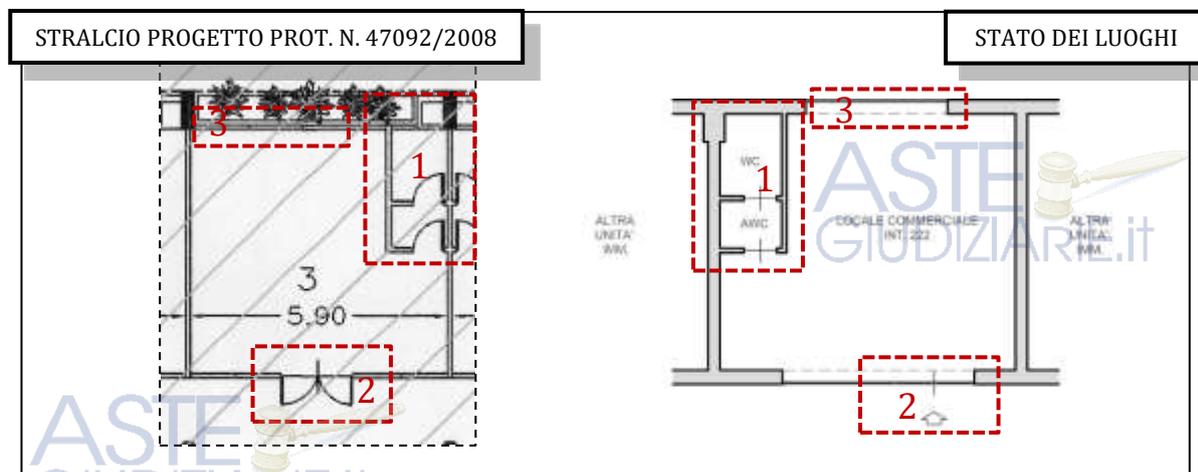
Per quanto riguarda il Fine Lavori, in assenza di protocolli è stata fatta una ricerca nell'annualità indicata per indirizzo e nominativo, con esito negativo.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti alla distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato grafico del suddetto progetto edilizio. Saranno di seguito riportate le suddette difformità accertate.

LOTTO 1

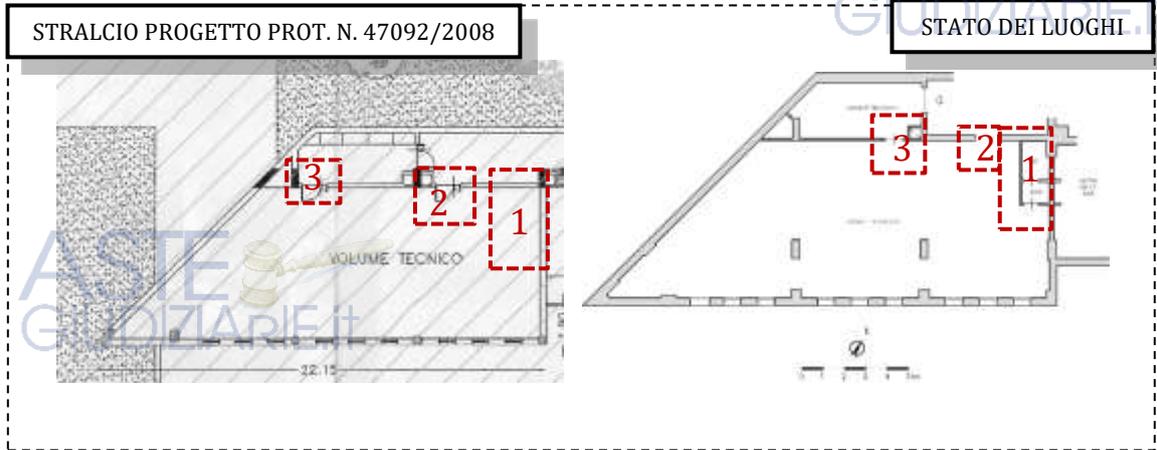
Bene N° 1 - Locale commerciale int. 222

- Diversa posizione del bagno e dell'antibagno (1);
- Diversa posizione della porta di ingresso (2);
- Presenza di una vetrata che affaccia sul cortile interno (3);



Bene N° 2 – Locale tecnico (catastalmente D/2) int. 227

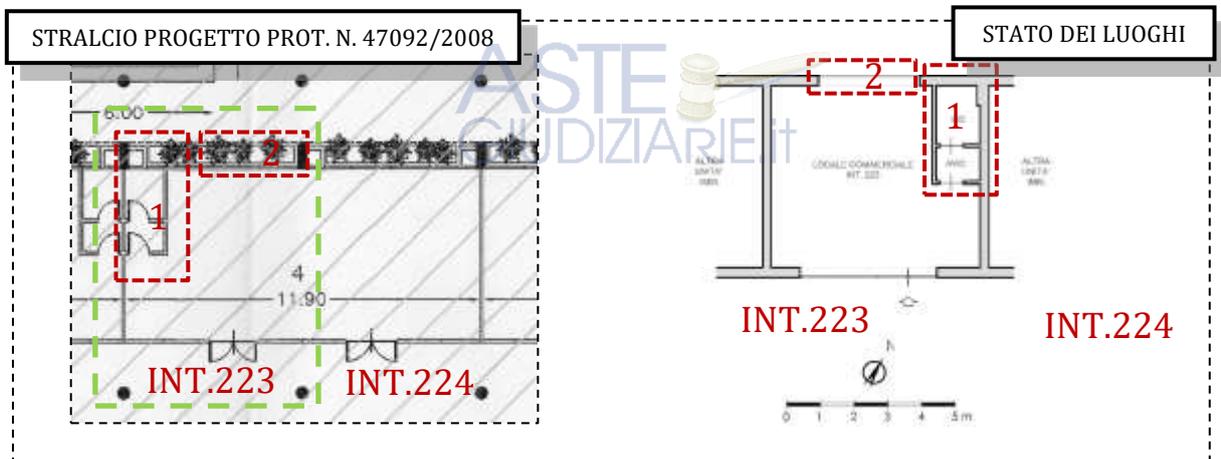
- Presenza di un bagno con antibagno (1);
- Diversa posizione della porta di ingresso (2);
- Diversa posizione della porta interna che divide i due ambienti (3).



LOTTO 2

Bene N° 1 – Locale commerciale int. 223

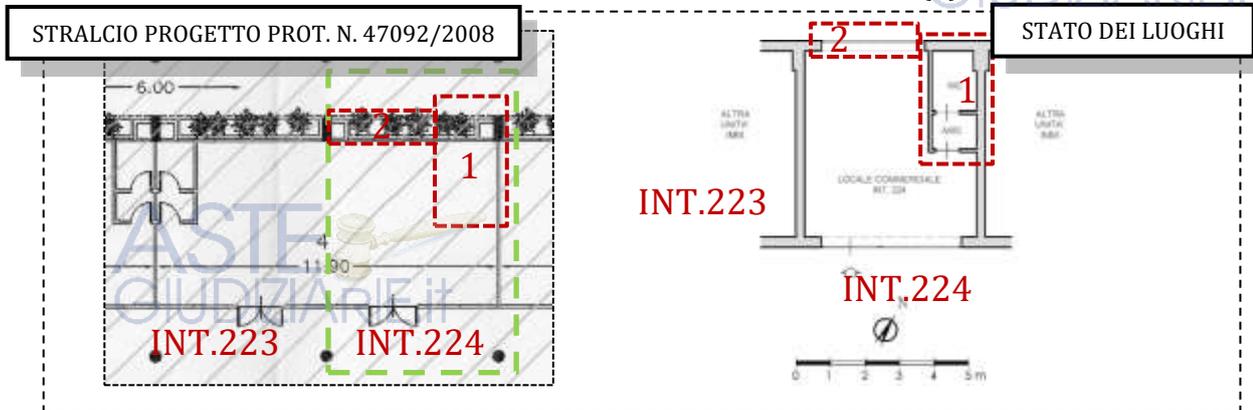
- Si evince che il locale commerciale interno 223 da progetto risulta accorpato all' interno n. 224;
- Diversa posizione del bagno con antibagno (1);
- Presenza di una vetrata che affaccia sul cortile interno comune (2).



LOTTO 3

Bene N° 1 – Locale commerciale int. 224

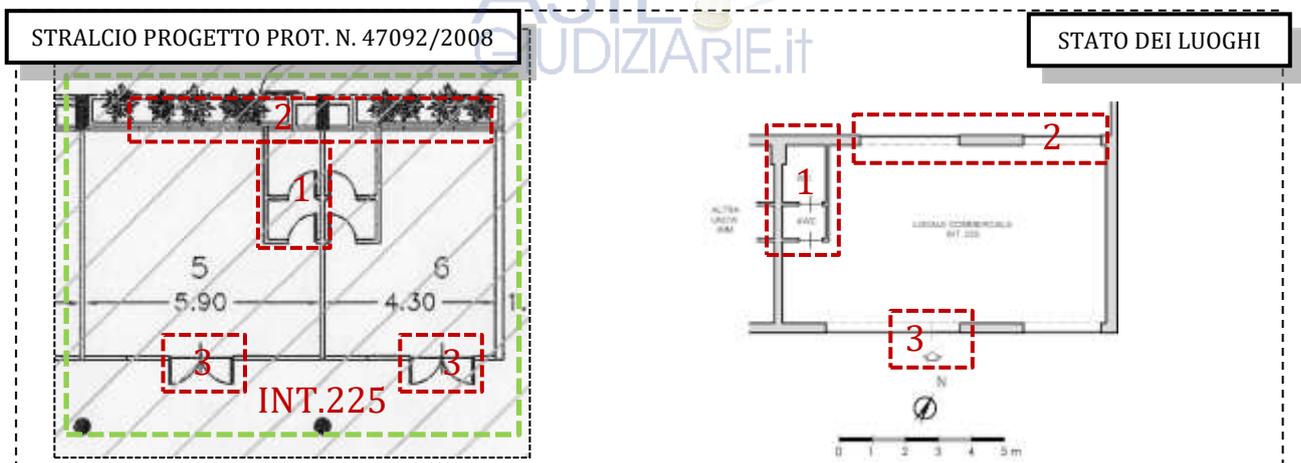
- Si evince che il locale commerciale interno 224 da progetto risulta accorpato all' interno n. 223;
- Presenza di un bagno con antibagno (1);
- Presenza di una vetrata che affaccia sul cortile interno comune (2);



LOTTO 4

Bene N° 1 – Locale commerciale int. 225

- L'attuale locale commerciale int. 225 da progetto risulta essere frazionato in due immobili, ciascuno dotato di bagno e antibagno;
- Diversa posizione del bagno con antibagno (1);
- Presenza di due vetrate che affacciano sul cortile interno (2);
- Presenza di un unico ingresso (3);

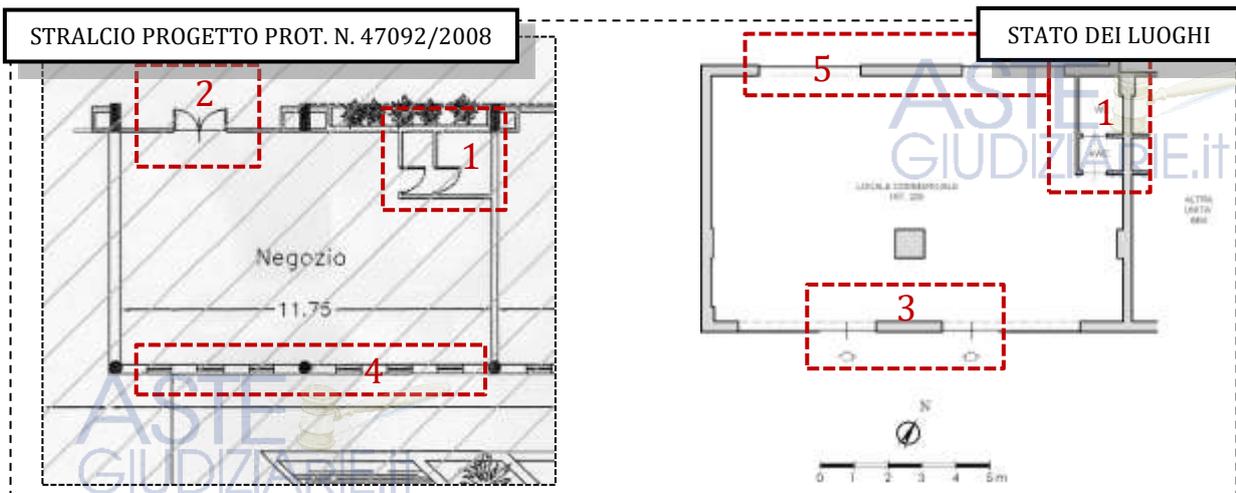


LOTTO 5

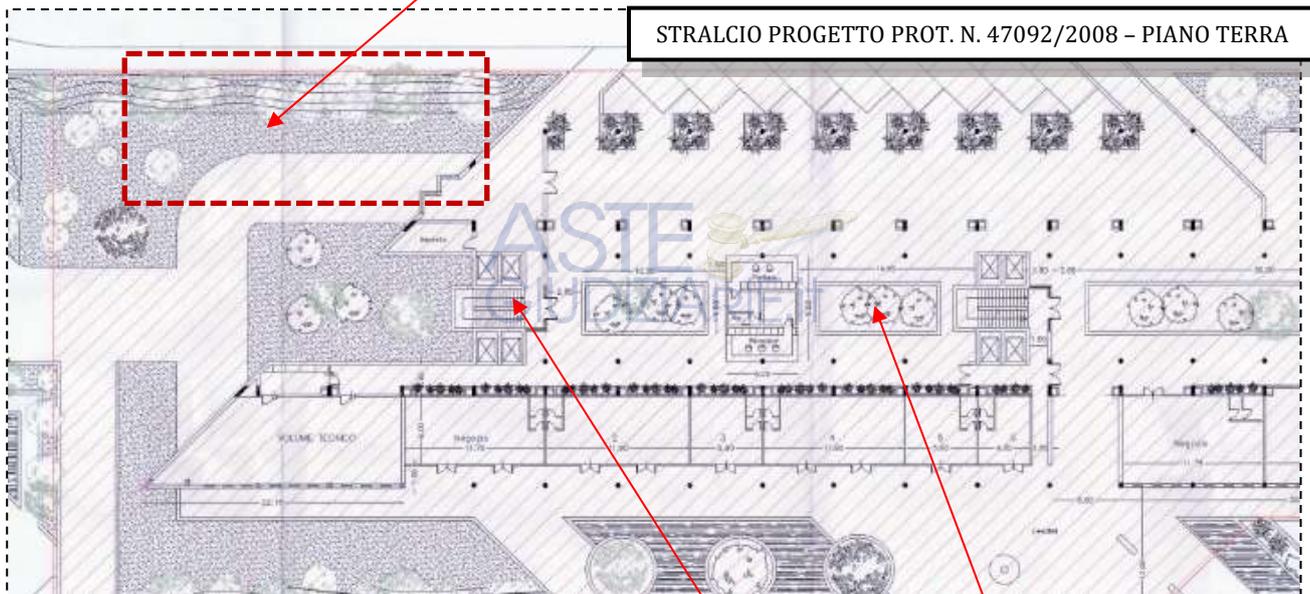
Bene N° 1 – Locale commerciale int. 226

- Diversa posizione del bagno con antibagno (1);
- Diversa posizione della porta di ingresso (2);
- Presenza di due ingressi (3);
- Diversa posizione e dimensione delle finestre nel prospetto sud (4);

- Presenza di due vetrate che affacciano sul cortile interno (5);



I posti auto esterni: "A", "B", "C", "D", "E" e "F", oggetto della presente perizia non erano previsti nello stesso progetto edilizio:



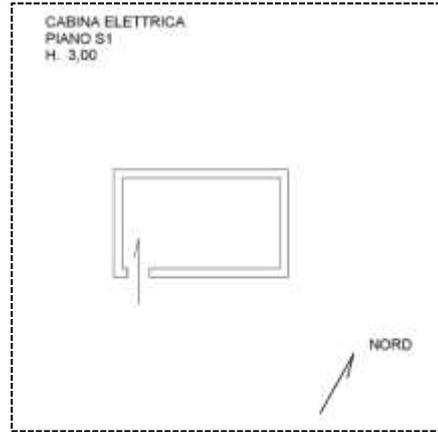
Bisogna precisare che nelle parti comuni sono presenti ulteriori difformità, oltre a quelle dei singoli immobili oggetto della presente perizia:

- presenza di una cabina elettrica e un magazzino;
- presenza di n. 2 ascensori per ciascuna scala anziché n. 4 previsti nel progetto;
- assenza delle fioriere all'interno del cortile che divide i due corpi di fabbrica.

Bisogna precisare che al piano seminterrato (autorimessa) presenta una disposizione diversa dei posti auto e dei box rispetto al progetto del 2008. Inoltre sono presenti alcuni locali tecnici non previsti nel suddetto progetto. I box-auto, delimitati attualmente con muratura e saracinesche metalliche, nel progetto assentito (permesso di costruire n. 934/2008 e s.m.i.) risultavano rappresentati come posti auto in autorimessa collettiva, senza alcuna partizione muraria.



CABINA ELETTRICA FOGLIO 1093 PARTICELLA 512



Per le suddette difformità (sanabili) potrà essere richiesto – a cure e spese del condominio che dovrà essere costituito successivamente alla scadenza (il giorno 30/06/2025) del contratto di affitto di ramo d’azienda – un c.d. accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del D.p.r. 380/01 (regime ordinario diretto a sanare abusi edilizi solo formali, come nel caso di specie), per cui il Comune di Roma potrà rilasciare il permesso di costruire in sanatoria, previa acquisizione del parere dagli enti preposti alla tutela del vincolo (c.d. accertamento della compatibilità paesaggistica). Il caso in esame non risulta ricadere – ad avviso del sottoscritto –, tenuto conto della tipologia ed entità delle difformità accertate, nell’ambito del divieto di sanatoria (art. 146, comma 4, e art. 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio). L'art. 36 dispone letteralmente che "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all' articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33 comma 1, 34 comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Quanto sopra – fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica dei beni – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

Inoltre, gli immobili pignorati, allo stato attuale, sono sprovvisti di certificato di agibilità.

La descritta situazione urbanistica dei beni pignorati verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale degli stessi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per la gestione delle parti comuni del fabbricato in cui ricadono i beni pignorati non è stato ancora istituito alcun condominio. Allo stato attuale risulta vigente un "Regolamento d'uso del Residence Porto di Roma" per la gestione delle parti comuni.

Ad oggi non è possibile quantificare i futuri oneri condominiali a carico di ogni singola unità immobiliare facente parte del futuro condominio, in quanto solo successivamente alla costituzione dello stesso – di



cui dovranno fare parte anche le unità immobiliari ricadenti nello stabile e non oggetto del pignoramento – e alla redazione delle tabelle millesimali, saranno quantificate le carature di ogni singolo immobile e gli importi degli oneri condominiali afferenti a ciascuna unità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) degli immobili pignorati, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Fascia/zona: Suburbana/OSTIA (VIA DELLE BALENIERE) cod. zona E34:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Scadente	1400	1750	L	10,3	12,8	L
Negozi	Ottimo	2150	2700	L	15,8	19,8	L
Negozi	Normale	1750	2150	L	12,8	15,8	L



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2600	L	8	12	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2400	L	7,5	11	L
Box	Normale	950	1350	L	5,5	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	700	1050	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	Normale	400	600	L	3	4,5	L
Ville e Villini	Normale	2250	3300	L	8	11,8	L

- **VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – Q33**
Lido di Ostia Ponente (Municipio: X – ex Municipio XIII):

Q33 Lido di Ostia Ponente (Municipio: X - ex Municipio XIII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	587.03	Euro\mq	Euro\mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	14824	Abitazioni - I fascia	1.950,00 → 5,50 ←
Non occupate	3741	Abitazioni - II fascia	1.450,00 ← 4,00 ←
Totale	18565	Uffici	1.700,00 → 5,00 ←
Abitazioni occupate:		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1.850,00 → 9,00 ←
In proprietà	50.80%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1.450,00 → 6,50 ←
In locazione	45.30%	Locali - complessi attività terziarie industriali	nq ← nq ←
Altro	3.90%	Locali - complessi attività turistiche	nq ← nq ←
		Boxes e posti auto	1.100,00 → 5,50 ←

- **VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:**



Locale commerciale Lungomare Duca degli Abruzzi, Ostia Ponente, Roma

€ 110.000 3 locali 68 m² superficie T piano

OSTIA LIDO VENDITA LOCALE COMMERCIALE PORTO DI ROMA:
RE/MAX propone ad Ostia all'interno della passeggiata del Porto Turistico di Roma realizzato su area in concessione demaniale marittima fino ad agosto del 2048, la VENDITA del diritto di...

PREMIUM 22 RE/MAX IN CASA RE VISITA MESSAGGIO 🗑️ 📍





Locale commerciale Lungomare Duca degli Abruzzi, Ostia Ponente, Roma

€ 160.000 2 locali 104 m² superficie 1 bagno T piano

NEGOZIO OSTIA PONENTE
RM10329 MediazioneCasa propone in vendita in zona Ostia Ponente ,adiacente a lungomare degli abruzzi, un locale commerciale di ampia metratura con due ampie vetrate e totalmente...

ASTE GIUDIZIARIE.it

MEDIAZIONE CASA VISITA MESSAGGIO



Locale commerciale Lungomare Duca degli Abruzzi, 84, Ostia Ponente, Roma

€ 110.000 2 locali 55 m² superficie T piano

OSTIA - VENDITA LOCALE COMMERCIALE PORTO TURISTICO
RE/MAX propone ad Ostia la VENDITA del diritto di utilizzo di superficie di un LOCALE COMMERCIALE ubicato all'interno della passeggiata del Porto Turistico di Roma, realizzato su...

RE/MAX ITI CASA RE VISITA MESSAGGIO



Attività commerciale via Mario Ruta, Ostia Ponente, Roma

€ 160.000 mura 1 locale 120 m² superficie 2 bagni T piano

NegoziO Ostia Ponente
MediazioneCasa propone in vendita in zona Ostia Ponente ,adiacente a lungomare degli abruzzi, un locale commerciale di ampia metratura con due ampie vetrate e totalmente...

ASTE GIUDIZIARIE.it VISITA MESSAGGIO

Piena proprietà dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 222, piano T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 110, Zc. 7, Categoria C1.
Valore di stima del bene: € 68.400,00
- **Bene N° 2** - Locale tecnico (catastalmente D/2) ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 227, piano T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 107, Zc. 7, Categoria D2.
Valore di stima del bene: € 210.600,00
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno A, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 140, Zc. 7, Categoria C6.
Valore di stima del bene: € 7.200,00

ASTE GIUDIZIARIE.it



- **Bene N° 4** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno B, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 141, Zc. 7, Categoria C6.
Valore di stima del bene: € 7.200,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 222, piano T	38,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 68.400,00	100,00%	€ 68.400,00
Bene N° 2 - Locale tecnico Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 227, piano T	162,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 210.600,00	100,00%	€ 210.600,00
Bene N° 3 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno A, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Bene N° 4 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno B, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 293.400,00

Valore di stima: € 293.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, assenza certificato di agibilità	5,00	%
Stato di possesso: contratto di affitto di ramo di azienda con scadenza il 31 maggio 2025	3,00	%

Valore finale di stima: € 240.588,00



LOTTO 2

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 223, piano T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 111, Zc. 7, Categoria C1.
Valore di stima del bene: € 68.400,00
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno C, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 142, Zc. 7, Categoria C6.
Valore di stima del bene: € 7.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 223, piano T	38,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 68.400,00	100,00%	€ 68.400,00
Bene N° 2 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno C, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
				Valore di stima:	€ 75.600,00

Valore di stima: € 75.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, assenza certificato di agibilità	5,00	%
Stato di possesso: contratto di affitto di ramo di azienda con scadenza il 31 maggio 2025	3,00	%

Valore finale di stima: € 61.992,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 224, piano T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 112, Zc. 7, Categoria C1.
Valore di stima del bene: € 55.800,00.
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno D, piano S1 censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 143, Zc. 7, Categoria C6.
Valore di stima del bene: € 7.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 224, piano T	31,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 55.800,00	100,00%	€ 55.800,00
Bene N° 2 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno E, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
				Valore di stima:	€ 63.000,00

Valore di stima: € 63.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, assenza certificato di agibilità	5,00	%
Stato di possesso: contratto di affitto di ramo di azienda con scadenza il 31 maggio 2025	3,00	%

Valore finale di stima: € 51.660,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 4

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 225, piano T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 113, Zc. 7, Categoria C1.
Valore di stima del bene: € 108.000,00
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno E, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 144, Zc. 7, Categoria C6.
Valore di stima del bene: € 7.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 225, piano T	60,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 108.000,00	100,00%	€ 108.000,00
Bene N° 2 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno E, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
				Valore di stima:	€ 115.200,00

Valore di stima: € 115.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, assenza certificato di agibilità	5,00	%
Stato di possesso: contratto di affitto di ramo di azienda con scadenza il 31 maggio 2025	3,00	%

Valore finale di stima: € 94.464,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 5

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 226, piano T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 114, Zc. 7, Categoria C1.
Valore di stima del bene: € 168.300,00
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno F, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 145, Zc. 7, Categoria C6.
Valore di stima del bene: € 7.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 226, piano T	99,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 168.300,00	100,00%	€ 168.300,00
Bene N° 2 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno F, piano S1	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 175.500,00

Valore di stima: € 175.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, assenza certificato di agibilità	5,00	%
Stato di possesso: contratto di affitto di ramo di azienda con scadenza il 31 maggio 2025	3,00	%

Valore finale di stima: € 143.910,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Roma, li 08/09/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI:

- FOTOGRAFIE
- VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ACCESSO AGLI ATTI MUNICIPIO RM X.pdf
- ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONI ALLE PARTI.pdf
- ATTI DI PROVENIENZA.rar
- ATTI D'OBBLIGO.pdf
- CONTRATTO AFFITTO RAMO D'AZIENDA form. 46460-2015 not. Fanfani.pdf
- ISPEZIONI IPOTECARIE.pdf
- NOTA DI TRASCRIZIONE SERVITU' - reg. part. 32863_2011.pdf
- NOTA DI TRASCRIZIONE SERVITU' - reg. part. 32864_2011.pdf
- PROGETTO EDILIZIO PROT. N. 47092_2008 .pdf
- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- RISPOSTA COMUNE DI ROMA - ASSENZA AGIBILITA'.pdf
- RISPOSTA VIGILI DEL FUOCO_ASSENZA C.P.I..pdf
- TITOLI EDILIZI.pdf
- VISURA E PLN CABINA ELETTRICA FG 1093, P.LLA 512 (PIGNORATA MA NON VENDIBILE).pdf

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Roma, Municipio X – OSTIA – a Lido di Ostia Ponente, il trentatreesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XXXIII. Il quartiere confina: a nord-ovest con il comune di Fiumicino (ex Z. XXXVI Isola Sacra); a nord-est con la zona Z. XXXV Ostia Antica; a est con la zona Z. XXXIV Casal Palocco e il quartiere Q. XXXIV Lido di Ostia Levante; a sud-ovest con il Mar Tirreno.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte del Residence denominato "Residence Porto di Roma" sito in Roma, località Ostia Lido, avente accesso da Largo del Porto di Roma n.26 e da Via del Porto di Roma n.31. Il suddetto fabbricato si trova immediatamente a sud della foce del Fiume Tevere. La posizione è strategica anche per i collegamenti con il centro della città di Roma, raggiungibile con una linea di ferrovia metropolitana Roma – Lido.

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (adottato con delibera di approvazione C.C. n°18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei sistemi e regole: "CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione" e nel Sistema del Paesaggio Naturale: "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua". Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risultano i seguenti vincoli: "Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" e "protezione delle fasce costiere marittime".

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione è stato progettato nell'ambito dell'Accordo di programma del 26.07.2000 ratificato al BURL n.29 del 20.10.2000, con cui fu poi realizzato il porto di Ostia. Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Roma in data **4 agosto 2006 n.862 (prot.n.56440)**, e successiva voltura **n.1164 (prot.n.79232) del 24 dicembre 2007**;
- **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Roma in data **30 ottobre 2008 n.934 (prot.n.71940)**, per la scissione dei precedenti permessi di costruire n.862 del 4 agosto 2006 e n.1164 del 24 dicembre 2007, relativamente alle sole opere di costruzione dell'edificio non residenziale "Residence" denominato edificio "B" e relativo parcheggio;
- **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Roma in data **25 marzo 2009 n.235 (prot.n.20655)** per voltura dei precedenti permessi di costruire n.934 del 30 ottobre 2008, n.1164 del 24 dicembre 2007 e n.862 del 4 agosto 2006;
- **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Roma in data **21 settembre 2009 n.633 (prot.n.60363)**, per completamento e per esecuzione dei lavori di edificio non residenziale denominato "B" - Residence – Negozi;
- in data **29 settembre 2009 prot. n. 88070**, è stata presentata al Comune di Roma una **D.I.A. per variante** in corso d'opera per opere non essenziali da realizzarsi nell'edificio "B";
- in data **18 gennaio 2011, prot. n. 4488**, è stata presentata al Comune di Roma una nuova **D.I.A. per ulteriore variante in corso d'opera** per opere non essenziali da realizzarsi nel medesimo edificio "B";
- in data **16 febbraio 2011** è stata inoltrata al Comune di Roma - Municipio XIII, Direzione Tecnica UOT, **comunicazione di fine lavori** ai permessi di costruire e alle denunce di inizio attività sopra citate, (collaudo 70054/2010 del Comune di Roma), relativa alla costruzione dell'edificio avente destinazione in parte commerciale ed in parte Residence, quest'ultimo denominato "RESIDENCE PORTO DI ROMA";
- La società **** Omissis **** ha presentato **la richiesta del certificato di agibilità** per l'intero fabbricato al Comune di Roma in data **7 aprile 2011 prot. n. QI/2011/27508**;



- Il fabbricato è stato realizzato con progetto prot. n. 47092 del 2008 e successiva D.I.A. per variante in corso d'opera.

Lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti alla distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato grafico del suddetto progetto edilizio.

Per le difformità sanabili potrà essere redatta - a cure e spese degli aggiudicatari dei lotti di vendita - una S.C.I.A in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.p.r. 380/01, per cui il Comune di Roma potrà eventualmente rilasciare un permesso di costruire in sanatoria.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica dei beni - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

Inoltre, gli immobili pignorati, allo stato attuale, sono sprovvisti di certificato di agibilità.

La descritta situazione urbanistica e catastale dei beni pignorati verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale degli stessi.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 222, piano T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 110, Zc. 7, Categoria C1.
- **Bene N° 2** - Locale tecnico ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 227, piano T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 107, Zc. 7, Categoria D2.
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno A, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 140, Zc. 7, Categoria C6.
- **Bene N° 4** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno B, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 141, Zc. 7, Categoria C6.

Prezzo base d'asta: € 240.588,00

LOTTO 2

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 223, piano T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 111, Zc. 7, Categoria C1.
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno C, piano S1 censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 142, Zc. 7, Categoria C6.

Prezzo base d'asta: € 61.992,00



LOTTO 3

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 224, piano T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 112, Zc. 7, Categoria C1.
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno D, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 143, Zc. 7, Categoria C6.

Prezzo base d'asta: € 51.660,00

LOTTO 4

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 225, piano T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 113, Zc. 7, Categoria C1.
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno E, piano S1, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 144, Zc. 7, Categoria C6.

Prezzo base d'asta: € 94.464,00

LOTTO 5

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 226, piano T, censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 114, Zc. 7, Categoria C1.
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno F, piano S1 censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 145, Zc. 7, Categoria C6.

Prezzo base d'asta: € 143.910,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.588,00



Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 222, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 110, Zc. 7, Categoria C1	Superficie commerciale	38,00 mq
Descrizione:	Locale commerciale sito al piano terra, distinto con l'interno n. 222.		

Bene N° 2 - Locale tecnico			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 227, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale tecnico (catastalmente D/2) censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 107, Zc. 7, Categoria D2	Superficie commerciale	162,00 mq
Descrizione:	Locale tecnico (catastalmente D/2) sito al piano terra, distinto con l'interno n. 227.		

Bene N° 3 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 140, Zc. 7, Categoria C6	Superficie commerciale	12,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto sito al piano seminterrato, distinto con l'interno "A".		

Bene N° 4 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 141, Zc. 7, Categoria C6	Superficie commerciale	12,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto sito al piano seminterrato, distinto con l'interno "B".		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.992,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 223, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 111, Zc. 7, Categoria C1	Superficie commerciale	38,00 mq
Descrizione:	Locale commerciale sito al piano terra, distinto con l'interno n. 223.		

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 142, Zc. 7, Categoria C6	Superficie commerciale	12,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto sito al piano seminterrato, distinto con l'interno "C".		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.660,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 224, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 112, Zc. 7, Categoria C1	Superficie commerciale	31,00 mq
Descrizione:	Locale commerciale sito al piano terra, distinto con l'interno n. 224.		

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno D, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 143, Zc. 7, Categoria C6	Superficie commerciale	12,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto sito al piano seminterrato, distinto con l'interno "D".		



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.464,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 225, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	
Tipologia immobile:	Locale commerciale censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 113, Zc. 7, Categoria C1	Superficie commerciale	60,00 mq
Descrizione:	Locale commerciale sito al piano terra, distinto con l'interno n. 225.		

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno E, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 144, Zc. 7, Categoria C6	Superficie commerciale	12,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto sito al piano seminterrato, distinto con l'interno "E".		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.910,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno 226, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 114, Zc. 7, Categoria C1	Superficie commerciale	99,00 mq
Descrizione:	Locale commerciale sito al piano terra, distinto con l'interno n. 226.		

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo del Porto di Roma nn. 26 - 31, interno F, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto censito al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 507, Sub. 145, Zc. 7, Categoria C6	Superficie commerciale	12,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto sito al piano seminterrato, distinto con l'interno "F".		

